



aktiv.

Alfheimveien 8B, 1358 JAR

**Stor, klassisk enebolig over 2 plan
+ kjeller med egen inngang. Super
beliggenhet. 2 bad og 5 soverom i
1. og 2. etg.**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 500 000,-
Omkostn.: Kr 413 850,-
Total ink omk.: Kr 16 913 850,-
Selger: Baracoa AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 239/291 kvm
Tomtstr.: 1545.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1004230160

Velkommen...

Velkommen til Alfheimveien 8 B – en klassisk og romslig enebolig med en sjelden kombinasjon av sjarm, størrelse og beliggenhet. Med hele 291 kvm BRA fordelt over to plan samt kjeller med egen inngang, byr boligen på fleksible løsninger og god plass til både storfamilie, hjemmekontor eller gjester.

Boligen er løpende oppgradert og fremstår innbydende med flere nyere tiltak. I 2025 ble huset malt opp innvendig, gulvene i 1. etasje ble slipt og malt, det ble montert nye kjøkkenfronter på hovedkjøkkenet og en ny varmepumpe ble installert for økt komfort og energieffektivitet.

Utvendig finner du flere hyggelige uteplasser med terrasse og plen, ideelt for lek, grilling og sosiale sammenkomster. Tomten gir også rikelig med parkeringsmuligheter rett utenfor boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 291 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue

BRA-e: 52 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 77 m² Stue/kjøkken, Stue, Bad, Entré, Kontor, Gang

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang
2

3. etasje

BRA-i: 16 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Terrasse

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder

Det er utført måling av innvendig romhøyde i kjeller, og det er registrert høyde under 2,2 meter. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 kreves det minimum 2,2 meter romhøyde i oppholdsrom og rom for varig opphold. Kjellerrom med lavere himlingshøyde tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er registrert kun én rømningsvei fra kjeller. Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-10 stiller krav om at alle boenheter skal ha minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom. Dette gjelder også for rom i kjeller som er beregnet for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1545.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er under seksjonering og oppgitt areal gjelder hele eiendommen.

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Pent opparbeidet tomt med plen, busker og beplantning.

Husets innkjøring og forside er asfaltert.

Beliggenhet

Boligen har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JARhuset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak. En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort avstand til turstier langs Lysakerelven som strekker seg fra Lysaker til Bogstad. Videre fra Bogstad ligger Nordmarka for dine føtter hvor mulighetene er mange. For de golfinteresserte er veien heller ikke lang til Ballerud golfbane eller Haga og Grini golfbane. Nærmeste fotballbane er Jarmyra med nyere kunstgressbane kun en rusletur unna boligen.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år)

Jar Fus barnehage (1-5 år)

Jarenga barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Boligen sogner til Jar Barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

God tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane og buss. Nærmeste er Jar T-banestasjon. T-banen tar deg i retning Kolsås, eller motsatt vei til Majorstuen på ca.14 minutter.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen antas å være isolert etter eldre krav. Takkonstruksjonen består av saltak oppført med trekonstruksjoner. Taket er tekket med takplater (takpanner). Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Boligen har vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje med registrert produksjonsår 2012. Disse er utført med trekarm og tolags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert eldre vinduer med ukjent alder og varierende utførelse.

Boligen har en balkong i 2. etasje med utgang fra soverom. Balkongen er oppført med terrassebord som gulvdekke og rekkverk bestående av malt kledning. Høyden på rekkverket er målt til 95 cm.

I 1. etasje finnes det en terrasse med direkte tilgang fra hage.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 21 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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: Oslo El-installasjon, Nansen elektro, Bjørgo & Skogheim, Welhaven Rør og Elektro

Arbeid utført av: Flere forskjellige selskap

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

Svar: Ja det tror jeg det har vært og dette har vært håndtert i samråd med leietager. jeg vet ikke når det har blitt gjort og hvor mange ganger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Montert av leietager og firma de har benyttet.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hanko byggtjenester har vært et firma vi har samarbeidet med og som har blitt brukt til løpende vedlikehold siden 2012. Fra 2004-2012 hadde vi egen vaktmester som gjorde det samme. I forbindelse med at det ble bygget nytt hus som idag har adresse Alfheimveien 8C i 2012 ble deler av kjeller(tidligere dobbelgarasje) fjernet og da ble kjeller og terrasse over denne gjort mindre enn den er idag.

Arbeid utført av: Hanko byggtjenester As

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja, Kjeller har en ikke byggeanmeldt bodel som kan benyttes da den har eget kjøkken og bad, samt egen inngang.

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

Svar: Ja, i 2012-2013 ble en liten del av kjeller (er liten plen der idag) og terrasse over

denne fjernet. Det ble også påbygd et nytt inngangsparti, lite soverom/kontor og nytt sikringsskap med flere kurser.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja, Ikke sendt inn ferdigattest.'

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja, Etter ferdigstilling av tilbygg så er det mulig det skulle vært innsendt melding om dette og at ferdigattest i så måte skulle vært på plass. Det ble fra vår side kun søkt om ferdigattest for 8C.

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

Svar: Ja, Sameie for 8B og 8C er under etablering og det kan derfor påløpe noen fellesutgifter i forbindelse med fellesområde som i hovedsak er innkjøring til eiendommen og området for postkasse og avfallshåndtering.

Tilleggs kommentar:

Eier av boligen har aldri bodd i boligen. Den har vært utleid til samme firma i alle de årene eier har eid boligen.

Innhold

Planløsningen er godt gjennomtenkt:

- 1. etasje: Entre, kontor, stue, kjøkken, TV-stue og bad – perfekt for både hverdag og selskap.
- 2. etasje: Fem gode soverom, bad og adkomst til loft, med plass til hele familien.
- Kjeller: Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad. Denne delen har egen inngang og er ombygd, men ikke omsøkt til kommunen.

Eiendommen ligger på populære Jar – et svært attraktivt område med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Samtidig er det kort vei til både bylivet i Oslo og servicetilbudene på Bekkestua og Lysaker.

Dette er en unik mulighet til å sikre seg en stor familiebolig med klassiske kvaliteter, moderne oppgraderinger og et stort potensial for videre utvikling.

Standard

1. etasje:

Entré/gang:

Lys entré med mulighet for hengeplass til ytterklær. Trapp med adkomst til 2 etasje.

Varme i gulv.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Kontor:

Praktisk rom som f.eks. kan brukes som garderobe eller kontor.

Malt himling, malte vegger og tregulv.

Stue:

Koselig hjørnestue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement.

Malt himling, malte vegger og malt tregulv.

Kjøkken/spisestue:

Flott kjøkken med oppgraderte fronter og benkeplate fra 2025 med slette fronter og treimittasjon. Laminat benkeplate med integrert sort oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator er plassert over platetopp og ført til friluft via utkast i yttervegg.

Åpen løsning med god plass til spisebord. Store vindusflater gir mye lys og en god romfølelse. Skyvedører til fransk balkong.

Fin peisovn som varmer godt på kalde dager.

Malt himling med downlights, malte vegger og malt tregulv.

TV-Stue:

Fint rom som kan innredes kontor, gjesterom el. Utgang til hagen.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad med dusjhjørne, servant og gulvstående toalett. Speil på vegg over servant. Mekanisk avtrekksvifte og varme i gulv.

Malt himling, fliser på vegger og gulv.

2. etasje:

Soverom I:

Koselig soverom som kan innredes som barnerom eller kontor. Plass til garderobeløsning.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Utgang til balkong.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom III:

Soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom IV:

Rom som kan innredes som kontor, barnerom eller gjesterom.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom V:

Koselig soverom med plass til soverom og tilhørende møblement.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad innredet med servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.
Varme i gulv.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Kjeller m/ egen inngang:

Entré:

Fin entré med plass til garderobeløsning.
Malt himling malte betongvegger og fliser på gulv.

Stue:

Koselig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement.
Malt himling, malte betongvegger og fliser på gulv.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Dobbelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Det er installert hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren over kokesonen er av typen resirkulerende med kullfilter, uten utkast til friluft.
Malt himling, malte betongvegger og parkett på gulv.

Soverom I:

Soverom med plass til seng og tilhørende møblement.
Malt himling, malte betongvegger og parkett på gulv.

Soverom II:

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.
Malt himling, malte betongvegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blande batteri. Over servanten er det speil samt lysarmatur med integrert strømuttak. Dusjsonen er avskjermet med glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Følgende TG2 er gjengitt fra eierskifterapporten:

UTVENDIG

1. Nedløp og beslag. Manglende bortledning av takvann fra grunnmur. Manglende snøfangere. Fravær av påkrevd adkomstutstyr for feiing.
2. Veggkonstruksjon. Basert på alder, slitasje og avvik som soltørking, sprekker, manglende lufting og fravær av musbånd, vurderes yttervegger og kledning samlet til Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600.
3. Takkonstruksjon/Loft. Selv om konstruksjonen fremstår stabil, representerer tilstedeværelsen av fuktskjolder et avvik som bør overvåkes.
4. Vinduer. Dokumenterte skader og aldring på vinduer i kjeller, samt at disse har ukjent alder og begrenset funksjon. Vinduer fra 2012 i øvrige etasjer fremstår i god stand.
5. Avviket gjelder slitasje og oppsprekking i terrassebord, løse bord, lav rekkverkshøyde samt manglende og skadet rekkverk. Disse forholdene utgjør et vedlikeholdsbehov.
6. Utvendig trapp. Tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet manglende rekkverk på høy trapp. Avviket er ikke av alvorlig bygningsmessig karakter, men er vesentlig med tanke på personsikkerhet.

INNENDIG

7. Overflater. Begrunnelsen er samlet slitasje, knirk i flere rom og manglende overgangslist. Det foreligger ikke forhold som tilsier alvorlig skade eller behov for umiddelbare tiltak.
8. Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i etasjeskillerne. Slike skjevheter kan oppstå som følge av naturlig setning, uttørking, krymping eller overbelastning over tid. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9. Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
10. Rom Under Terreng. Grunnlaget er fuktverdi over anbefalt grenseverdi og plassering i risikoutsatt konstruksjon.
11. Innvendige trapper. Trappen fra entre opp til 2. etasje er innebygget og har tette trinn. Grunnlaget er fravær av håndløper på én side, noe som vurderes som avvik fra forskriftskrav til personsikkerhet i trapp. Trappen anses ellers som funksjonell og

stabil.

12. Bad. 2 etasje. Overflater vegger og himling. Grunnlaget er misfargede fuger og løs silikon i overganger.

13. Bad. 2 etasje. Overflater Gulv. Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger, misfarging og løs silikonfuge i overgang til vegg.

14. Bad. 2 etasje. Sluk, membran og tettesjikt. Grunnlaget for vurderingen er fravær av synlig membran, ukjent utførelse og badets alder. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

15. Bad. 2 etasje. Ventilasjon. Grunnlaget er manglende etablert tilluft under dør og begrenset dokumentasjon på effektiv luftutskiftning. Dette vurderes som et forhold som kan bidra til økt fuktbelastning over tid og redusert uttørkingsevne.

16. Bad 1 etasje. Overflater vegger og himling. Grunnlaget er observerte sprekker i flisfuger, misfargede fuger og bygningsdelens alder. Dette klassifiseres som avvik i henhold til standardens beskrivelse for TG2.

17. Bad 1 etasje. Gulv. Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger og misfarging, som tilsvarer definisjonen av avvik i NS 3600 for TG2.

18. Bad. Kjeller. Overflater vegger og himling. Grunnlaget er sprekker i fuger, manglende fuger, misfarging og registrert svertesopp.

19. Bad. Kjeller. Overflater gulv. Grunnlaget er sprekker og misfarging i fuger, samt manglende silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

20. Bad. Kjeller. Sluk, membran og tettesjikt. Grunnlaget er fravær av synlig membran i sluk og at tett list hindrer lekkasjevann fra å nå sluket.

21. Bad. Kjeller. Sanitærutstyr og innredning. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

22. Bad. Kjeller. Ventilasjon. Grunnlaget er manglende etablert tilluft, noe som reduserer luftutskiftning og anses som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for ventilasjon i våtrom.

23. Kjøkken 1 etasje. Overflater og innredning. Grunnlaget er registrert skade på gulv inne i skap.

24. Kjøkken. kjeller. Overflater og innredning. Grunnlaget er synlig slitasje på skapfronter og benkeplate, samt skadet og oppstykket parkett.

25. Kjøkken. kjeller. Avtrekk. - Grunnlaget er at ventilasjonen ikke har utkast til friluft og dermed har begrenset evne til å fjerne fukt og varme.

TEKNISK INSTALLSJONER

26. Vannledninger. Grunnlaget er høy alder på kobberrør, ufullstendig funksjonell hovedstoppekran og usikkerhet knyttet til den totale funksjonen i anlegget.

27. Avløpsrør. Grunnlaget er høy alder på kobberrør, ufullstendig funksjonell hovedstoppekran og usikkerhet knyttet til den totale funksjonen i anlegget.

28. Elektrisk anlegg. 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

TOMTEFORHOLD

29. Fuktsikring og drenering. Grunnlaget er delvis manglende toppliste og usikkerhet knyttet til alder, utførelse og tilstedeværelse av drenssystem rundt hele bygningskroppen.

Følgende TG3 er gjengitt fra eierskifterapporten:

1. Pipe og ildsted. Boligen er utstyrt med to ildsteder: en peisovn plassert i stue/kjøkken og en peis plassert i entre/stue i 1. etasje. Det er sotluke i kjeller, samt feierluke på loftet. Grunnlaget er defekt lukkemekanisme på sotluken og manglende plate under sotluke. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
2. Bad 1 etasje. Sluk, membran og tettesjikt. Grunnlaget er manglende fagmessig utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk, som representerer et avvik med potensielt høy konsekvens. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
3. Bad 1 etasje. Ventilasjon. Grunnlaget er at mekanisk avtrekk ikke er funksjonelt og at det mangler etablert tilluft. Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.
Det er montert el-billader på husvegg.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

SP852079

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rørinstallasjoner. Det er plassert flere stoppekraner i anlegget.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller på badet og er av eldre type. I tillegg er det montert en nyere stoppekran ved vannfordelerskap i kjelleren, som stenger vannet lenger inn i boligen.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Boligen har hovedsakelig avløpsrør av eldre støpejern. Under vask på kjøkken og bad er det benyttet avløpsrør av plast, noe som indikerer delvis oppgradering av anlegget.

Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator. Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator.

Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Sameie for Alfheimveien 8B og 8C er under etablering og det kan derfor påløpe noen fellesutgifter i forbindelse med fellesområde som i hovedsak er innkjøring til eiendommen og området for postkasse og avfallshåndtering.

Rom høyder:

1. etasje:

Stue: 2,545 m

Bad: 2,500 m

Entré/gang: 2,568 m

2. etasje:

Gang: 2,496 m

Soverom: 2,611 m

Bad: 2,346 m

Kjeller:

Soverom: 2,027 m

Kjøkken: 2,183 m

Stue: 2,267 m

Soverom 2: 2,043 m

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder, med gulvvarme installert i flere rom.
Det er plassert en peisovn i stue/kjøkken og en peis i entre/stue i 1. etasje

Luftvarmepumpe er installert ny i 2025. Har også en funksjon i forhold til ventilasjon, da den får bedret sirkulasjon, har luftfilter og kan fungere som luftkondisjonering

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot. prisant. ekskl. omk.

Kr 16 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 504

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Da eiendommen er under seksjonering er beløpet anslagsvis basert på tidligere kommunale avgifter for hele eiendommen som består av to eneboliger.

Formuesverdi primær

Kr 6 564 617

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 15 806 596

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 69 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3024/38/69:

20.04.1923 - Dokumentnr: 910275 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

02.07.1973 - Dokumentnr: 9725 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:135
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:211
Knr: 219 Gnr: 38 Bnr: 90
Bestemmelser vedr. stikkledning m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1923 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3024 Gnr:38 Bnr:1

03.04.1959 - Dokumentnr: 301285 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3024 Gnr:38 Bnr:613

01.01.2020 - Dokumentnr: 644094 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:38 Bnr:69

20.04.1923 - Dokumentnr: 900714 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg.
Det foreligger ikke ferdigattest på huset.
Kjelleren er ombygd til rom for varig opphold og dette er ikke omsøkt til kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:
Id 202101 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Lokalt registrerte kulturmiljøer:
Området ligger på Jar, like ved Lysakerelven. Eiendommene ligger i et større uregulert område med hovedvekt av bebyggelse fra 1920- 1940, og en del fra tidligere 18/1900-tall. Det er en eiendom vurdert til spesialområdet bevaring i relativ nærhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

412 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

413 850 (Omkostninger totalt)

429 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

432 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 913 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 929 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 932 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 413 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Ansvarlig megler bistås av

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

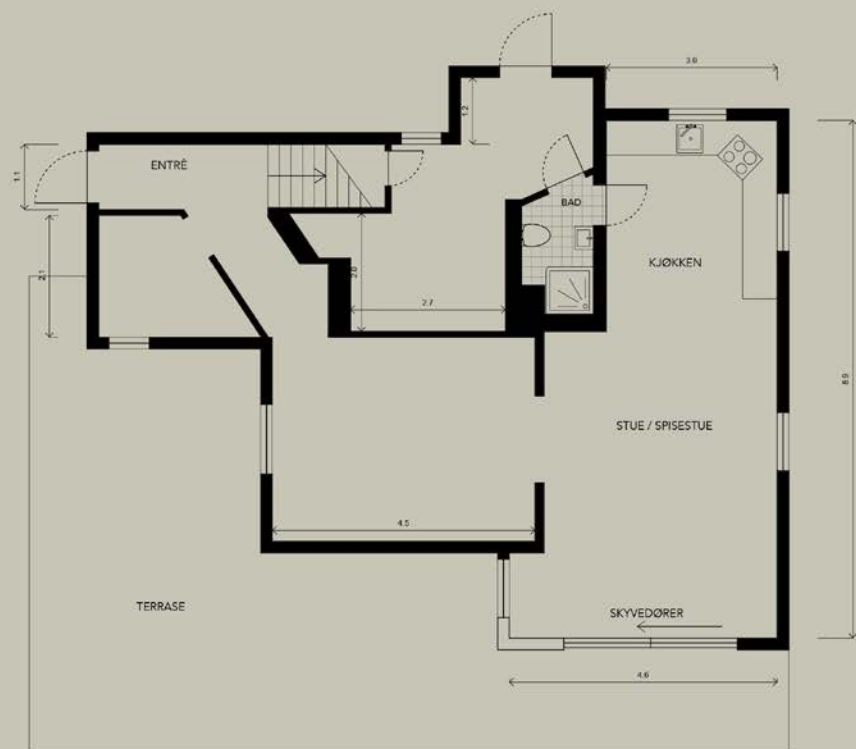
Salgsoppgavedato

01.09.2025



Alfheimveien 8 b

1.etg



Tegnet av Built By AS
Tegningen er ikke målbar















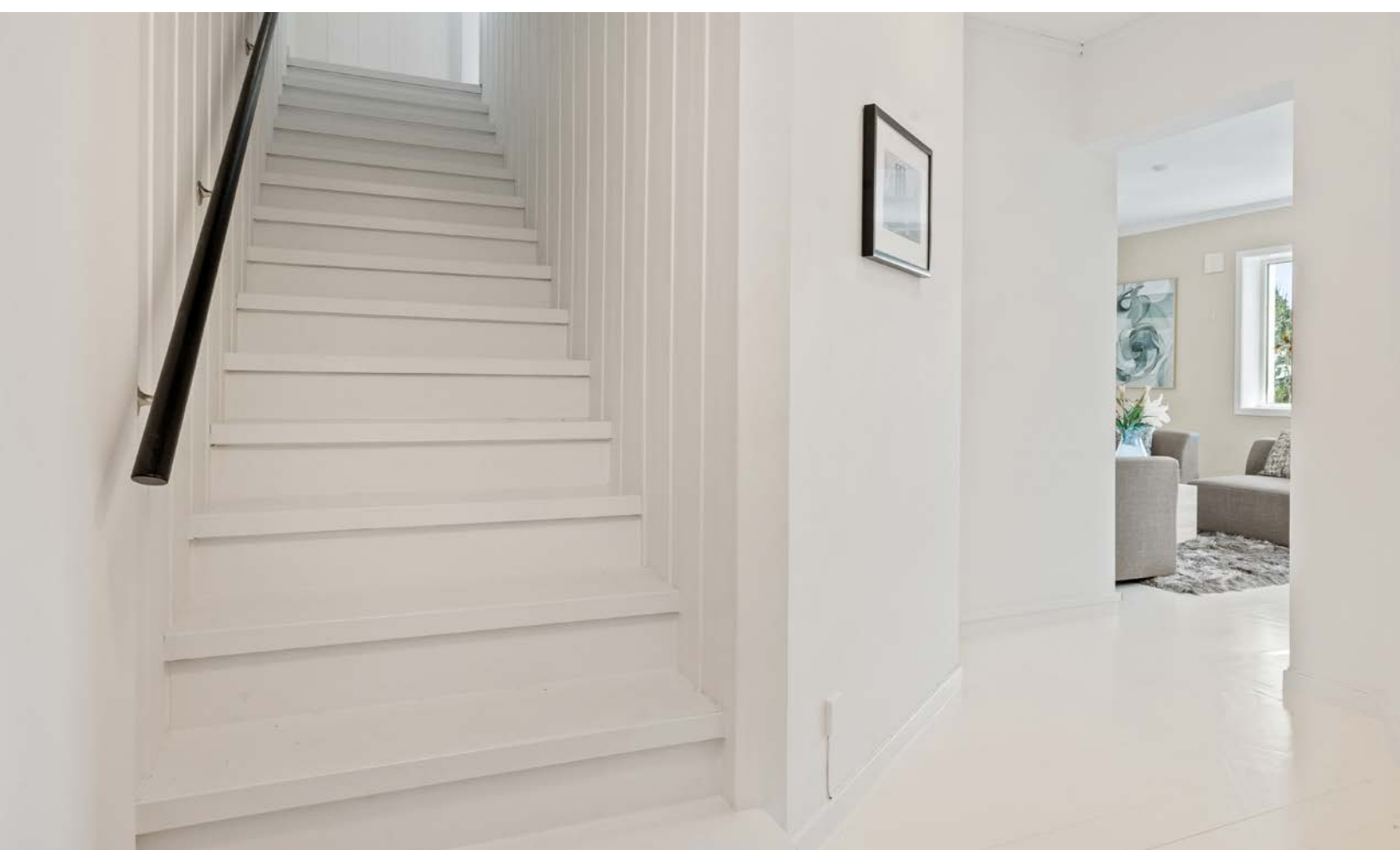






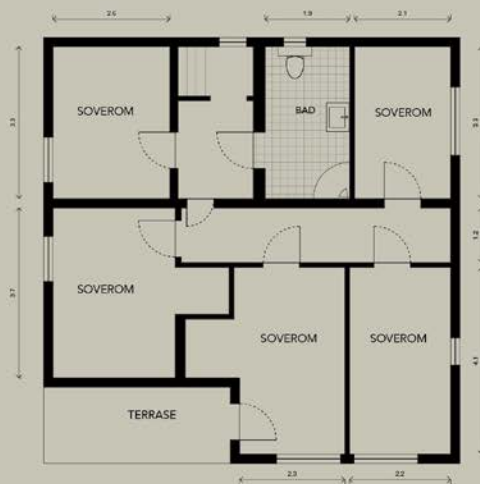






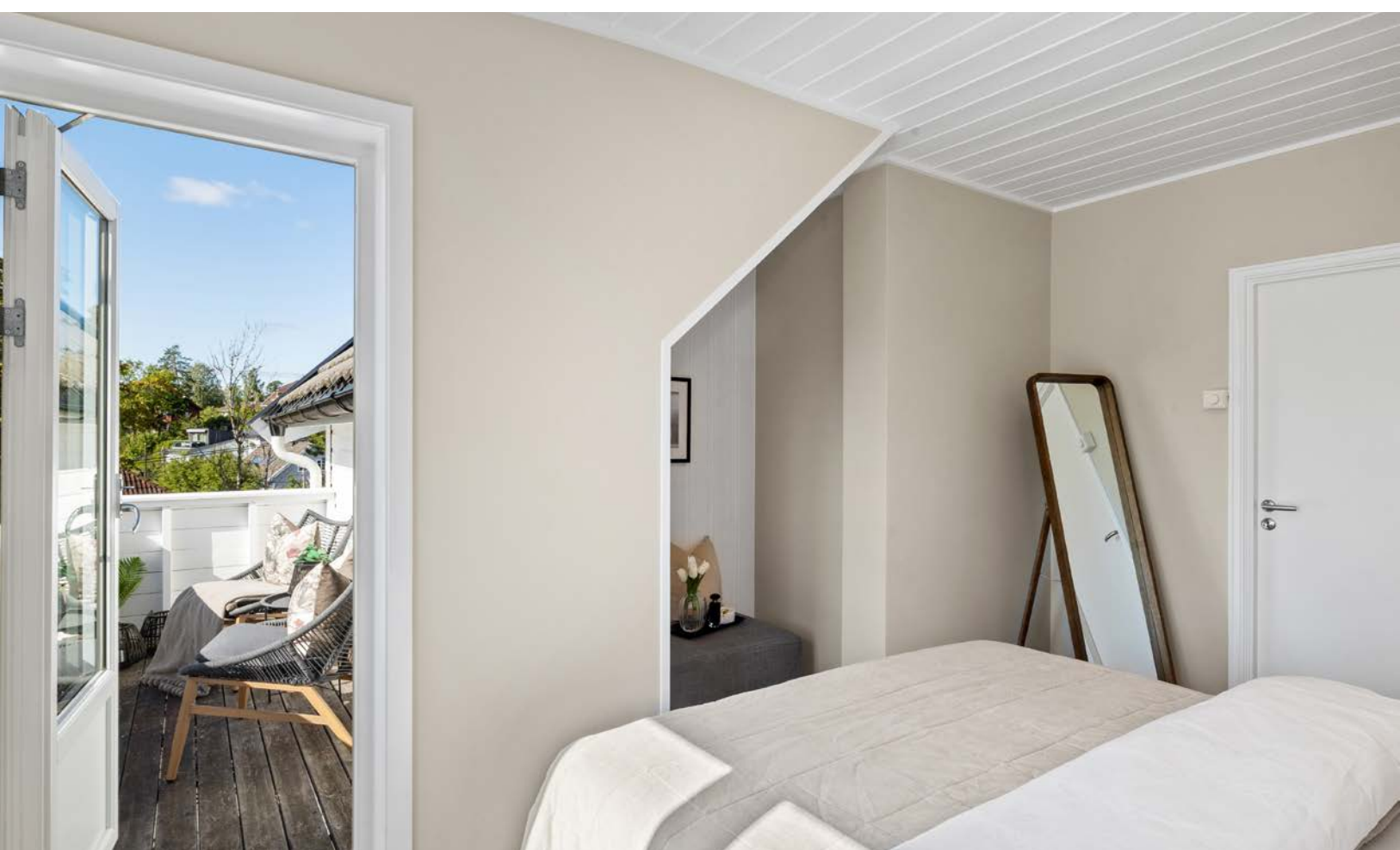
Alfheimveien 8 b

2.etg

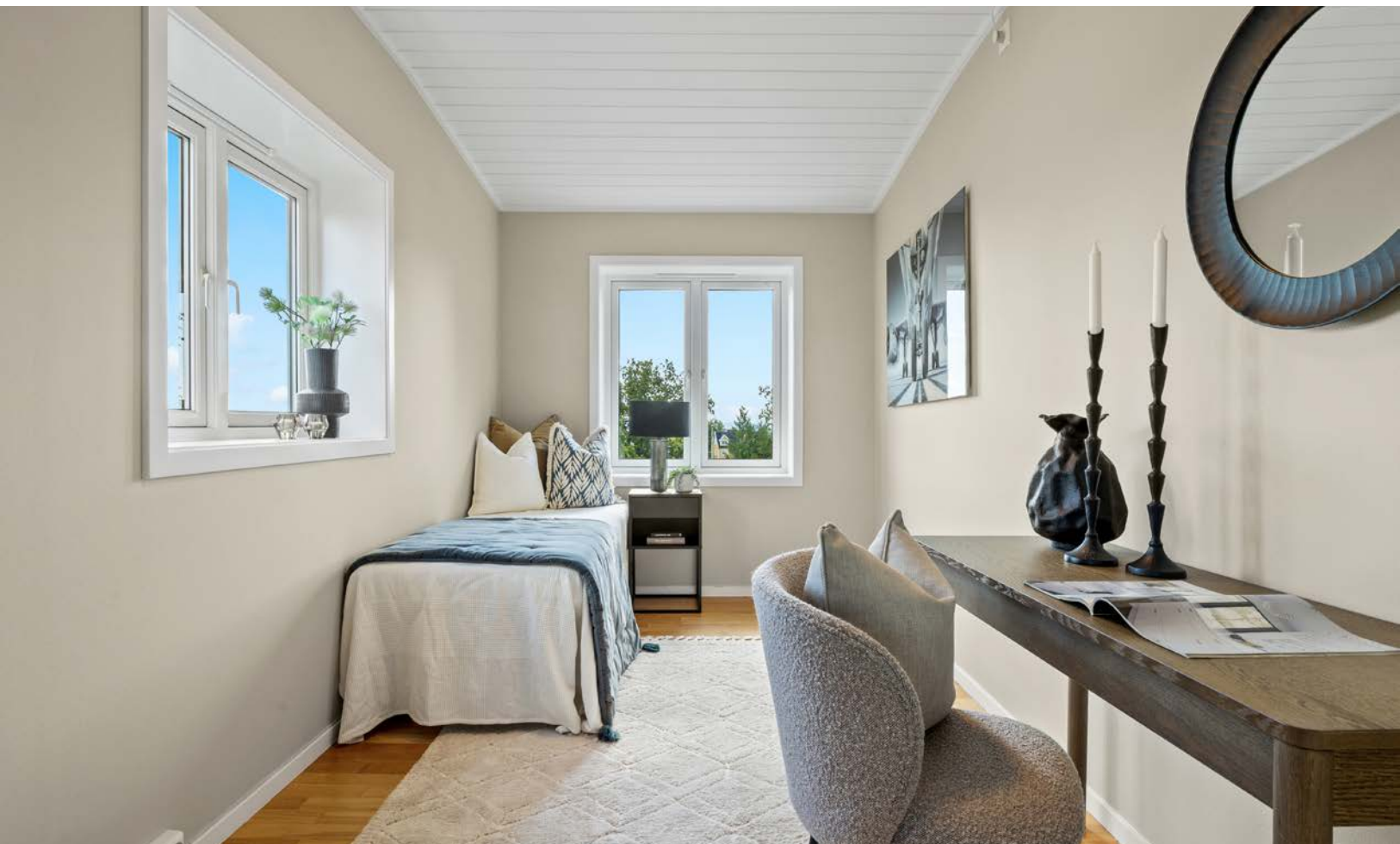


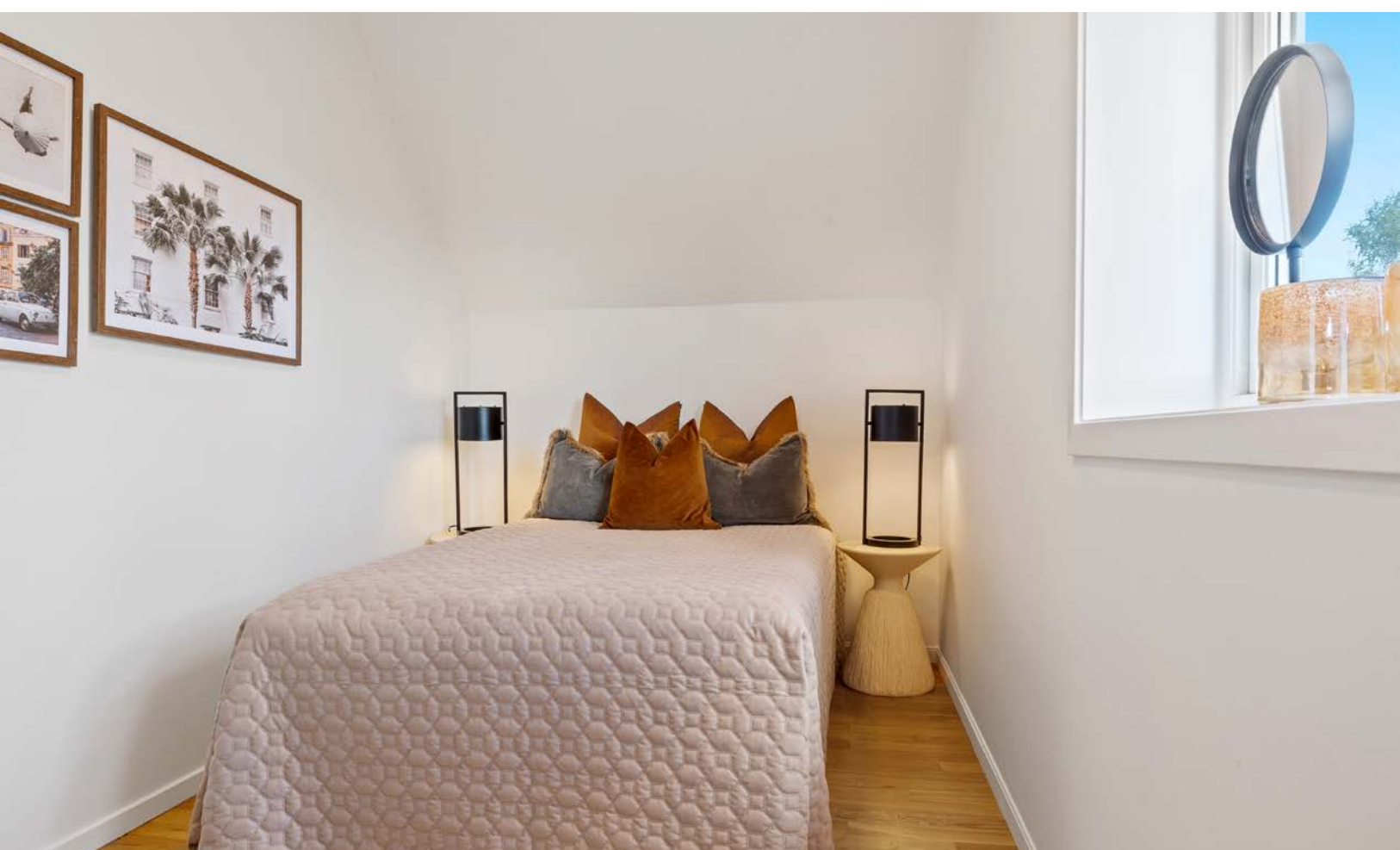
Tegnet av **Built By AS**
Tegningen er ikke målbar
Avvik kan forekomme











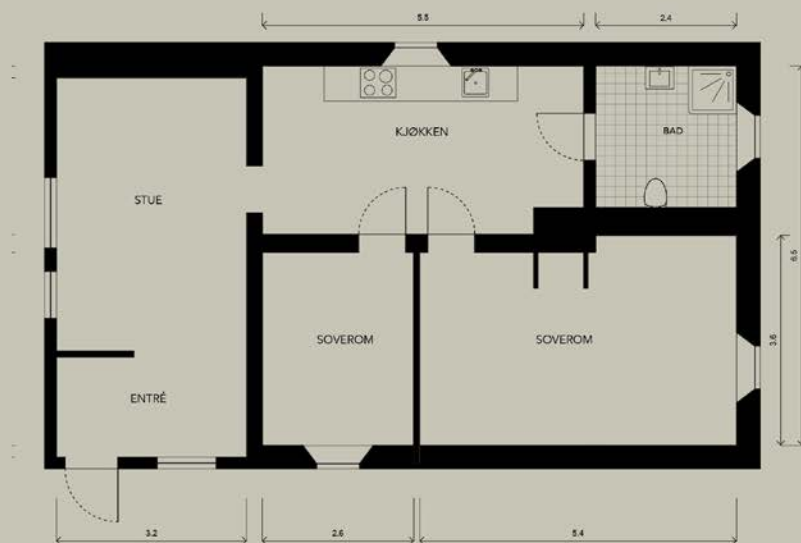






Alfheimveien 8 b

kjeller

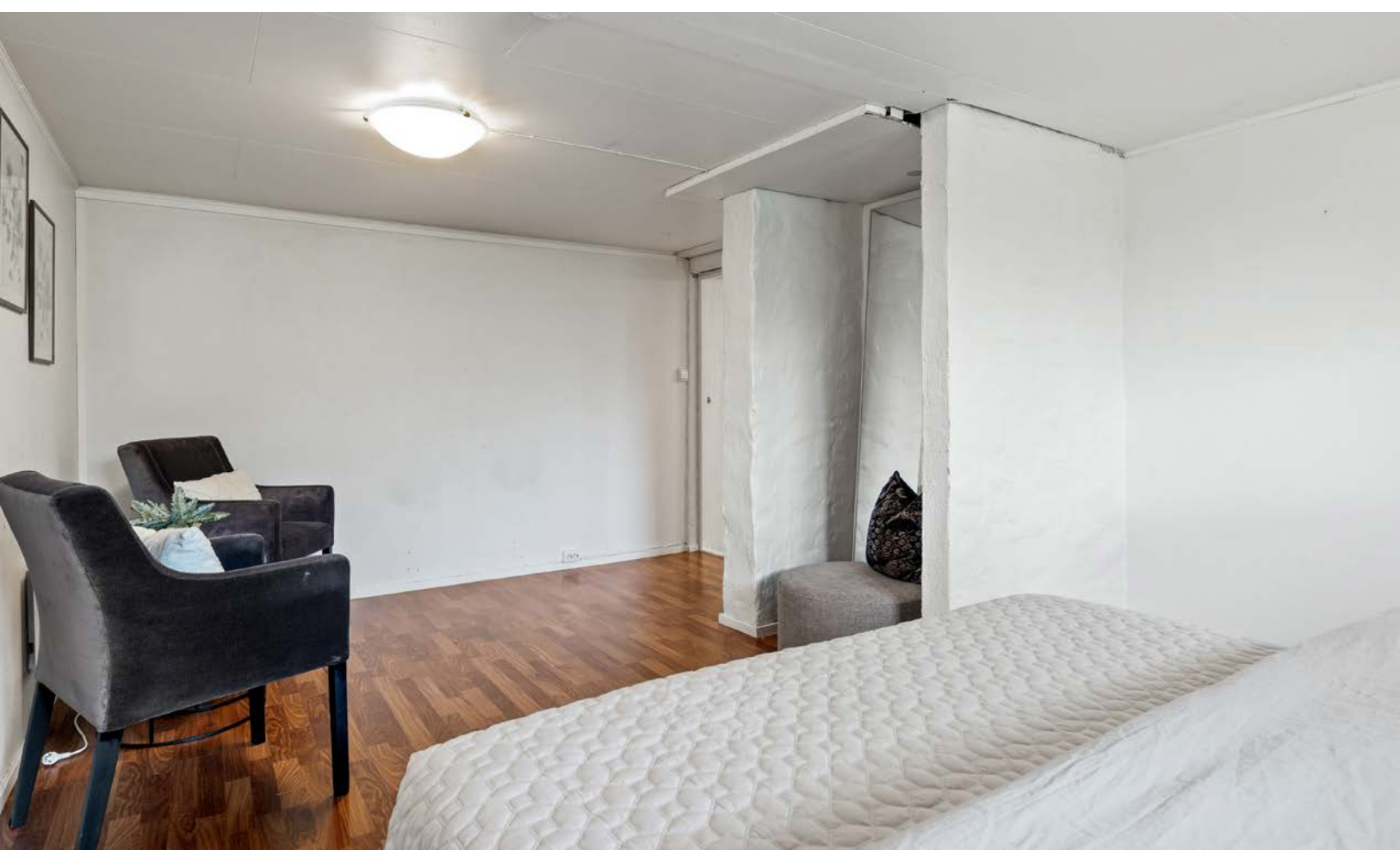


Tegnet av **Built By AS**
Tegningen er ikke målbar









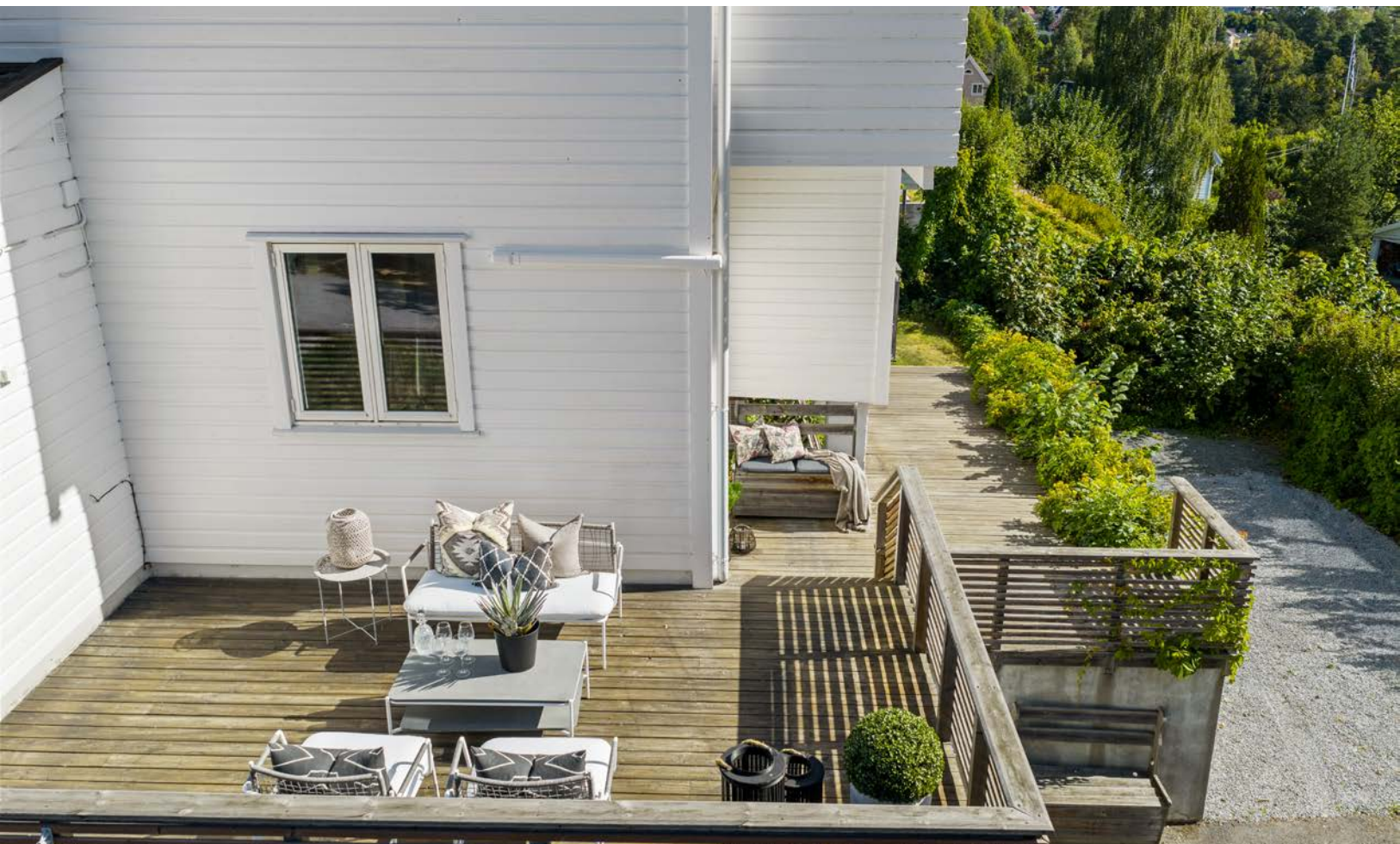
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Alfheimveien 8 B, 1358 JAR



gnr. 38, bnr. 69



BÆRUM kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1017

Referansenummer: KN8384

Foretak: BUILTBY AS

Takstingenør: Matias Utnem

Vår ref:



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering

Boligen er oppført i 1923 og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd eller er i ferd med å passere sin forventede levetid. Det er registrert enkelte konstruksjonsmessige og tekniske avvik, herunder slitasje på kledning, eldre vinduer i kjeller, skjevheter i etasjeskillere, manglende rekkverk på trapper, samt lokale fuktskjolder og forhøyede fuktmålinger i risikoutsatte konstruksjoner mot terreng.

Våtrommene i boligen er etablert på 1990-tallet og har passert normal levetid for membran og tettesjikt. Flere av badene er gitt TG2 på bakgrunn av slitasje, misfargede fuger og usikkerhet rundt tettesjikt, mens badet i 1. etasje er gitt TG3 på grunn av mangelfull tilslutning mellom membran og sluk samt ikke-fungerende ventilasjon. Kjøkken i 1. etasje er nytt (2025), mens kjøkken i kjeller fremstår med tydelig slitasje og begrenset ventilasjonsløsning. Tekniske installasjoner består av en kombinasjon av eldre kobber- og støpejernsrør, samt nyere rør-i-rør-installasjoner. Flere rørstrekk har passert forventet brukstid, og avløpsanlegget vurderes å være modent for utskifting. Varmtvannsbereder er fra 2015 og fremstår i normal teknisk stand. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig avtrekk, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Samlet vurderes boligen å ha et moderat til vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på kort til mellomlang sikt, med særlig fokus på bad, deler av tekniske installasjoner, drenering/fuktsikring og utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med takplater (takpanner).

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen antas å være isolert etter eldre krav.

Takkonstruksjonen består av saltak oppført med trekonstruksjoner. Boligen har vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje med registrert produksjonsår 2012. Disse er utført med trekarm og tolags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert eldre vinduer med ukjent alder og varierende utførelse.

Boligen har en balkong i 2. etasje med utgang fra soverom. Balkongen er oppført med terrassebord som gulvdekke og rekkverk bestående av malt kledning. Høyden på rekkverket er målt til 95 cm.

I 1. etasje finnes det en terrasse med direkte tilgang fra hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: fliser i gang, stue og bad, parkett eller.

Vegger: malte betongvegger.

Himling: malte slette flater og takplater.

1.etasje:

Gulv: malte tregulv, parkett, fliser i entre og fliser på badet.

Vegger: malte slette vegger. Fliser på badet.

Himling: malte slette flater. Det er downlights på kjøkkenet.

2.etasje:

Gulv: malte tregulv og parkett, fliser på badet.

Vegger: malt panel og malte slette flater, fliser på badet.

Himling: malt panel og malte slette flater.

Trapper: Malt trapp med panel på vegger og himling.

Etasjeskillerne i boligen er oppført med tradisjonelt trebjelkelag.

Trappen fra entre opp til 2. etasje er innebygget og har tette trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet. Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet. Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Badet er innredet med servant med speil over, dusjhjørne og gulvstående toalett.

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikke registrert spalte eller annen løsning for tilluft via dør eller vegg.

Bad kjeller:

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk

Beskrivelse av eiendommen

normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet. Veggene er kledd med keramiske fliser, og malt slett himling. Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil samt lysarmatur med integrert strømuttak. Dusjsonen er avskjermet med glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjeller er innredet med underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbel oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Det er installert hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er av typen resirkulerende med kullfilter, uten utkast til friluft. Ventilatoren er plassert over platetoppen og er utstyrt med kullfilter.

Kjøkkenet i 1. etasje er utstyrt med ny innredning fra 2025. Innredningen består av underskap med slette fronter og tremitasjon. Benkeplaten er i laminat med integrert sort oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator er plassert over platetopp og ført til friluft via utkast i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-installasjoner. Det er plassert flere stoppekraner i anlegget. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på badet og er av eldre type. I tillegg er det montert en nyere stoppekran ved vannfordelerskap i kjelleren, som stenger vannet lenger inn i boligen.

Rørføringer og rørrnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Boligen har hovedsakelig avløpsrør av eldre støpejern. Under vask på kjøkken og bad er det benyttet avløpsrør av plast, noe som indikerer delvis oppgradering av anlegget. Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator. Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

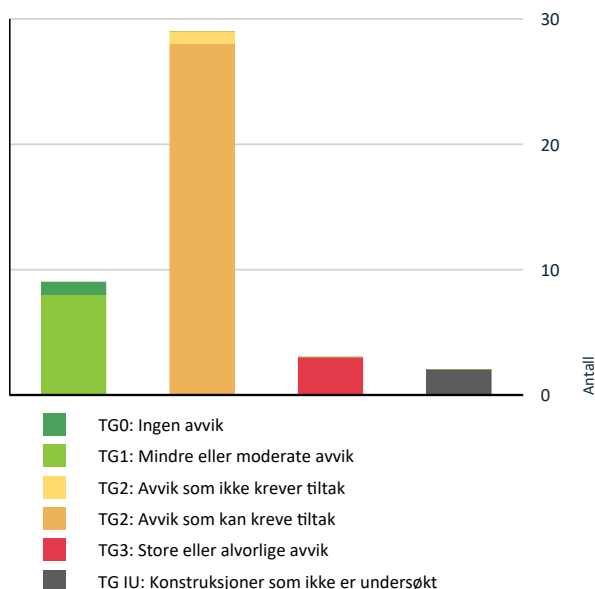
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

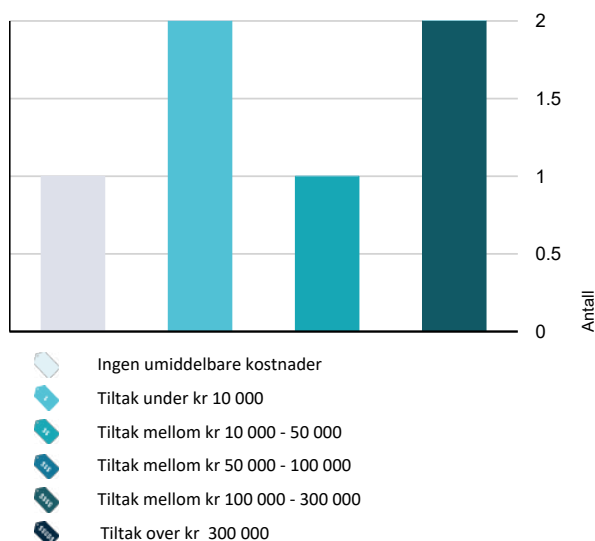
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1923

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater (takpanner). Visuell inspeksjon fra bakkeplan viser at tekkingen fremstår som hel og jevn uten synlige tegn til skader eller deformasjon.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Takvannet ledes via nedløp som avsluttes ved vegg uten utkast eller bortledning bort fra grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på takflatene. Videre mangler nødvendig adkomst for feier i form av stigetrinn og plattform for sikker atkomst til skorstein eller feiepunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Overordnet fremstår renne- og nedløpssystemet i funksjonell stand uten synlige skader på beslag eller rør. Avslutning av nedløp direkte ved vegg uten tilstrekkelig bortledning representerer et avvik, da dette kan medføre vannansamling og fuktbelastning på grunnmur og fundament. Manglende snøfangere medfører økt risiko for nedfall av snø og is, og er spesielt kritisk ved inngangspartier og andre soner med ferdsel. Dette er et avvik i henhold til TEK17 §10-2 og NS 3600.

Manglende adkomst for feiing er et avvik i henhold til forskrift om brannforebygging. Det skal være sikker og permanent adkomst til feie- og kontrollpunkter på tak. Fravær av stigetrinn og plattform kan hindre forskriftsmessig tilsyn og øker risiko ved arbeid på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsgrad 2 (TG2). Dette begrunnes med:

Manglende bortledning av takvann fra grunnmur

Manglende snøfangere

Fravær av påkrevd adkomstutstyr for feiing

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen antas å være isolert etter eldre krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, og konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon, da dette ville krevd destruktive inngrep. Ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og stikkprøver i tilfeldig valgte områder ble det ikke registrert skjevheter eller synlige konstruksjonsskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvise sprekke-dannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Fasade med stedvis soltørket og oppsprukket panel, særlig rundt vinduer, hvor panelet fremstår eldre. Dette tyder på at deler av kledningen har begrenset restlevetid. Videre er det registrert manglende lufting bak kledningen i enkelte områder, samt fravær av musbånd. Manglende lufting kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktakkumulering bak kledningen.

Ettersom konstruksjonen ikke er åpnet, kan ikke tilstanden på bakliggende vindsperre, isolasjon eller fuktsperre verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Basert på alder, slitasje og avvik som soltørking, sprekker, manglende lufting og fravær av musbånd, vurderes yttervegger og kledning samlet til Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak oppført med trekonstruksjoner. Den er visuelt inspisert både fra bakkeplan og fra innsiden av kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til svekkelser i sperrer, hanebjelker eller øvrige bærende deler. Konstruksjonen fremstår stabil og uten deformasjoner.

Det er registrert fuktskjolder i området rundt pipeløpet og i mønet. Fuktmålinger ble foretatt med egnet måleinstrument, og det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Selv om konstruksjonen fremstår stabil, representerer tilstedeværelsen av fuktskjolder et avvik som bør overvåkes.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje med registrert produksjonsår 2012. Disse er utført med trekarm og tolags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert eldre vinduer med ukjent alder og varierende utførelse.

Det er gjennomført visuell kontroll av vinduene, samt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte enheter i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje fremstår i tilfredsstillende teknisk stand med fungerende åpningsmekanismer og tette rammer. Det ble ikke registrert vesentlige skader på disse.

I kjelleretasjen er det observert skader og tydelig aldersslitasje. Dette inkluderer oppsprekking i treverk, sprukket glass i ett eller flere vindusfelt, samt generelt slitte overflater og konstruksjoner. Slike forhold svekker både isolasjonsevne og sikkerhet.

Det er viktig å merke seg at vinduer har en naturlig aldring, og eldre vinduer vil generelt ha dårligere isolasjonsevne enn nyere. Dette medfører høyere varmetap og reduserer energieffektiviteten i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette skyldes dokumenterte skader og aldring på vinduer i kjeller, samt at disse har ukjent alder og begrenset funksjon. Vinduer fra 2012 i øvrige etasjer fremstår i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong i 2. etasje med utgang fra soverom. Balkongen er oppført med terrassebord som gulvdekke og rekkverk bestående av malt kledning. Høyden på rekkverket er målt til 95 cm. Det er observert oppsprekking og aldring i terrassebordene, og nedre bord i rekkverket har synlige råteskader.

I 1. etasje finnes det en terrasse med direkte tilgang fra hage. Denne terrassen har betongdekke med påmonterte terrassebord. Det er registrert slitasje på terrassebordene i form av oppsprekking, og flere bord er helt løse. Rekkverket er målt til 90 cm, men det mangler rekkverk på deler av terrassen. Et blomsterbed fungerer i dag som en form for avgrensning, men dette tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Både balkong og terrasse viser tegn til alders- og værrelatert slitasje. Oppsprekking og løse terrassebord indikerer svekkelser i materialene. Råteskade i nedre del av rekkverk på balkongen bør utbedres for å hindre videre nedbrytning. Rekkverkshøydene på hhv. 90 og 95 cm er under dagens krav på 100 cm, jf. gjeldende tekniske forskrifter for fallhøyder over 50 cm. Manglende rekkverk på deler av terrassen i 1. etasje utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bruk av blomsterbed som fysisk barriere.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 (TG2). Avviket gjelder slitasje og oppsprekking i terrassebord, løse bord, lav rekkverkshøyde samt manglende og skadet rekkverk. Disse forholdene utgjør et vedlikeholdsbehov.

! TG 2 Utvendige trapper

Inngangspartiet har utvendig trapp med høyde målt til over 50 cm. Trappen er uten rekkverk, og er oppført i tilknytning til boligens hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på trapp med høyde over 50 cm utgjør et tydelig avvik fra gjeldende krav til sikkerhet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12-17). Rekkverk skal monteres der det er fare for fallhøyde over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet manglende rekkverk på høy trapp. Avviket er ikke av alvorlig bygningsmessig karakter, men er vesentlig med tanke på personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: fliser i gang, stue og bad, parkett eller.

Vegger: malte betongvegger.

Himling: malte slette flater og takplater.

1.etasje:

Gulv: malte tregulv, parkett, fliser i entre og fliser på badet.

Vegger: malte slette vegger. Fliser på badet.

Himling: malte slette flater. Det er downlights på kjøkkenet.

2.etasje:

Gulv: malte tregulv og parkett, fliser på badet.

Vegger: malt panel og malte slette flater, fliser på badet.

Himling: malt panel og malte slette flater.

Trapper: Malt trapp med panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvoverflatene i boligen fremstår med bruksslitasje som er typisk for boligens alder og bruk. Det er registrert knirk i gulv. Det er slitasje i form av riper, hakk og sår. Manglende overgangslist mellom fliser og parkett i entré gir potensielt fare for oppsprekking eller skade over tid.

Vegger og himlinger fremstår som generelt velholdte, med kun normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 (TG2). Begrunnelsen er samlet slitasje, knirk i flere rom og manglende overgangslist. Det foreligger ikke forhold som tilsier alvorlig skade eller behov for umiddelbare tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne i boligen er oppført med tradisjonelt trebjelkelag. Dette er en vanlig konstruksjonsmetode i boliger av eldre og nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i etasjeskillerne. Slike skjevheter kan oppstå som følge av naturlig setning, uttørking, krymping eller overbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Kravet om radonreduserende tiltak og følgelig krav til måling, gjelder for boliger der eier ikke selv bor eller oppholder seg, altså utleieboliger.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med to ildsteder: en peisovn plassert i stue/kjøkken og en peis plassert i entre/stue i 1. etasje. Det er sotluke i kjeller, samt feierluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Feierluke er skadet.

Ved befaring ble det registrert at sotluken i kjeller har en defekt lukemekanisme og ikke kan lukkes forsvarlig. I tillegg mangler det plate under sotluken, noe som er et krav for å ivareta sikkerhet ved eventuell lekkasje av sot eller glør. Det er ikke foretatt røyktest eller kontroll av skorsteinsløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Påviste skader må utbedres.

TG3 - Grunnlaget er defekt lukemekanisme på sotluken og manglende plate under sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet, og deler av veggene ligger under terreng. Gulvoverflatene består av fliser i gang, stue og bad, samt parkett i øvrige rom. Veggene er malt betong, og himlingene består av malte, slette flater.

Det er foretatt fuktmåling i en utført vegg mot terreng. Målingen ble gjennomført med overflatemåler og stikkmåling i treverk, og verdien ble registrert til 20,7 vektprosent (%).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

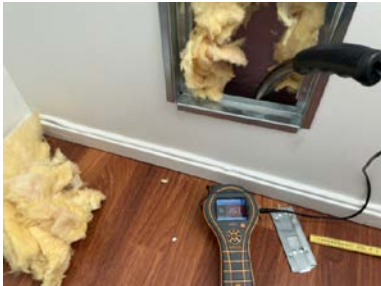
Målingen viste en fuktverdi på 20,7 vekt %. Verdien indikerer at det er høy fuktighet i konstruksjonen, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang. Målepunktet ligger i en risikokonstruksjon (mot terreng), og fuktverdien anses som forhøyet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG2 - Grunnlaget er fuktverdi over anbefalt grenseverdi og plassering i risikoutsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trappen fra entre opp til 2. etasje er innebygget og har tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det ble registrert at håndløper mangler på den ene siden av trappen. Dette avviker fra kravene til sikker bruk, spesielt i trapper med mer enn tre opptrinn. Håndløper på begge sider skal ivareta støtte og sikkerhet ved bruk, og fravær av dette kan utgjøre et sikkerhetsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG2 - Grunnlaget er fravær av håndløper på én side, noe som vurderes som avvik fra forskriftskrav til personsikkerhet i trapp. Trappen anses ellers som funksjonell og stabil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig funksikkerhet og funksjonalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fugene samt løs silikon i overgangene mellom bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

(TG2). Grunnlaget er misfargede fuger og løs silikon i overganger.

Veggens overflater har en antatt alder på over 25 år. Ifølge Byggforsk er forventet teknisk levetid for flislagte våtromsvegger 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Observerte avvik og alder tilsier at veggene nærmer seg slutten av sin anbefalte brukstid, og utskifting eller rehabilitering bør vurderes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fugene, misfarging av fugemateriale samt løs silikon i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2. Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger, misfarging og løs silikonfuge i overgang til vegg.

Basert på antatt byggeår er gulvet over 25 år gammelt. Byggforsk oppgir forventet levetid for flislagte gulv i våtrom til 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Med bakgrunn i alder og observerte avvik vurderes det at gulvet er nær eller ved slutten av sin funksjonelle levetid, og oppgradering bør påregnes for å sikre fortsatt fuktsikker drift.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk, begge av plast. Hjelpesluket er plassert i dusjsonen og leder vann til hovedsluket som er plassert midt i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for oppføring eller utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i noen av slukene. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er derfor ikke mulig å vurdere utførelse, tilstand eller eventuell skade uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er basert på alder og risikoforhold, ikke på observerte skader.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 - Grunnlaget for vurderingen er fravær av synlig membran, ukjent utførelse og badets alder.

Med antatt alder på over 25 år. Ifølge Byggforsk er forventet teknisk levetid for tettesjikt og sluk i våtrom normalt 20–30 år, avhengig av materialvalg og utførelse. Uten synlige skader, men med høy alder og manglende inspeksjonsmulighet, vurderes gjenværende levetid som begrenset. Utskifting bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via naturlig avtrekk. Det er avtrekksventil i yttervegg samt en ventil tilknyttet ventilasjonskanal i sjakt. Det er ikke etablert spalte under døren for tilluft, men det finnes vindu med integrert spalteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Badet er utstyrt med naturlig ventilasjon, men mangler tilluft gjennom dørterskel eller spalte under dør. Dette reduserer luftgjennomstrømmingen og kan begrense funksjonen til avtrekket, spesielt ved høy fuktbelastning. Tilstedeværelsen av spalteventil i vindu gir en alternativ tilluftskilde, men plasseringen er ikke optimal i forhold til effektiv luftutskifting i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Grunnlaget er manglende etablert tilluft under dør og begrenset dokumentasjon på effektiv luftutskiftning. Dette vurderes som et forhold som kan bidra til økt fuktbelastning over tid og redusert uttørkingsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk i tilliggende konstruksjon (utført fra soverom) viste ingen forhøyede fuktverdier ved befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, himling har slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fliser samt misfarging av fuger. Skader i fliser og fuger kan føre til redusert motstand mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 - Grunnlaget er observerte sprekker i flisfuger, misfargede fuger og bygningsdelens alder. Dette klassifiseres som avvik i henhold til standardens beskrivelse for TG2.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i mørtelfugene og misfarging i deler av fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnlaget er registrerte sprekker i fuger og misfarging, som tilsvarer definisjonen av avvik i NS 3600 for TG2.

Basert på antatt byggeår er gulvet over 25 år gammelt. Byggforsk oppgir forventet levetid for flislagte gulv i våtrom til 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Med bakgrunn i alder og observerte avvik vurderes det at gulvet er nær eller ved slutten av sin funksjonelle levetid, og oppgradering bør påregnes for å sikre fortsatt fuktsikker drift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast med synlig smøremembran som er påført ned i sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tidspunkt for etablering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er ikke korrekt tilkoblet sluket, da den ikke er ført under klemring slik fagmessig utførelse krever. I stedet er membranen smurt ned i sluket, noe som ikke gir en sikker tetting.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

TG3 - Grunnlaget er manglende fagmessig utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk, som representerer et avvik med potensielt høy konsekvens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant med speil over, dusjhjørne og gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikke registrert spalte eller annen løsning for tilluft via dør eller vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Motorenhhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Det er registrert at avtrekksviften ikke fungerer. Det er heller ikke etablert spalte under døren eller annen løsning for tilluft. Manglende funksjon i avtrekksviften og fravær av tilluftsventilasjon gir redusert luftutskiftning i rommet, noe som kan føre til akkumulering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

TG3 - Grunnlaget er at mekanisk avtrekk ikke er funksjonelt og at det mangler etablert tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJELLER > BAD

Generell

Ifølge eier er badet trolig etablert sent på 1990-tallet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Basert på antatt byggeår sent på 1990-tallet har badet en alder på over 25 år. Byggforsk angir at levetiden for tettesjikt og sluk normalt ligger i området 25–30 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Med bakgrunn i dette er det sannsynlig at badets tekniske komponenter nærmer seg slutten av anbefalt brukstid. Det må påregnes behov for oppgradering eller full rehabilitering av badet for å sikre fremtidig fuktsikkerhet og funksjonalitet.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger, samt områder med manglende fugemasse. Det er også observert svertesopp på enkelte deler av veggoverflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.

TG2 - Grunnlaget er sprekker i fuger, manglende fuger, misfarging og registrert svertesopp.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert sprekker og misfarging i fugene. I tillegg mangler det silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen. Slike forhold svekker fuktsikkerheten i konstruksjonen og øker risikoen for vanninntrengning til underliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 - Grunnlaget er sprekker og misfarging i fuger, samt manglende silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for etablering eller oppgradering av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluket. Fravær av synlig tilkobling mellom tettesjikt og sluk innebærer usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilstand. I tillegg er det etablert en tett list rundt dusjsonen, noe som hindrer naturlig avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG2 - Grunnlaget er fravær av synlig membran i sluk og at tett list hindrer lekkasjevann fra å nå sluket.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil samt lysarmatur med integrert strømuttak. Dusjsonen er avskjermet med glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen synlig løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk er etablert, men det er ikke registrert spalte under dør eller annen tilluftsåpning. For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og fungerende avtrekk kreves det tilgang på erstatningsluft, vanligvis gjennom en spalte under døren eller ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Grunnlaget er manglende etablert tilluft, noe som reduserer luftskiftning og anses som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for ventilasjon i våtrom.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med slette fronter og tremitasjon. Benkeplaten er i laminat med integrert sort oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator er plassert over platetopp og ført til friluft via utkast i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på gulv inne i hjørneskap der vanninstallasjoner er plassert. Skaden kan være et resultat av lekkasje. Det er synlige, eldre vannrør i området, og stoppekran til kjøkken og videre opp til 2. etasje er plassert her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2). Grunnlaget er registrert skade på gulv inne i skap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over steketoppen. Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal med utkast til friluft via yttervegg.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat og har dobbel oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Det er installert hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er av typen resirkulerende med kullfilter, uten utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Innredningen viser tegn til slitasje. Det er registrert sår, hakk og noe oppsvulmet materiale, som kan skyldes fuktpåvirkning over tid. Skapfronter har synlige hull etter tidligere monterte håndtak, noe som trekker ned det visuelle inntrykket. Det er videre registrert oppstykket og skadet parkettgulv i området der tidligere kjøleskap har stått. Parketten er løs og har sprekker.

TG2 - Grunnlaget er synlig slitasje på skapfronter og benkeplate, samt skadet og oppstykket parkett.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilatoren er utstyrt med kullfilter. Den fungerer som et resirkulasjonssystem, der luften filtreres og tilbakeføres til rommet, uten utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilasjon med kullfilter reduserer lukt, men fjerner ikke fukt eller varme fra matlaging. Denne typen ventilasjon anses som en mindre effektiv løsning sammenlignet med avtrekk med utkast til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG2 - Grunnlaget er at ventilasjonen ikke har utkast til friluft og dermed har begrenset evne til å fjerne fukt og varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-installasjoner. Det er plassert flere stoppekraner i anlegget. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på badet og er av eldre type. I tillegg er det montert en nyere stoppekran ved vannfordelerskap i kjelleren, som stenger vannet lenger inn i boligen.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

De eldre kobberrørene har passert forventet teknisk levetid og vurderes å ha økt risiko for tæring, lekkasjer og brudd. Rør-i-rør-løsningene er mer moderne og gir mulighet for enklere vedlikehold og lekkasjesikring, der de er installert.

Hovedstoppekranen er av eldre type og er ikke testet da det er fare for skade ved betjening. Den nyere stoppekranen ved fordelerskapet gir mulighet for avstengning, men dekker ikke hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG2 - Grunnlaget er høy alder på kobberrør, ufullstendig funksjonell hovedstoppekran og usikkerhet knyttet til den totale funksjonen i anlegget.

1 TG 2 Avløpsrør

Boligen har hovedsakelig avløpsrør av eldre støpejern. Under vask på kjøkken og bad er det benyttet avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Støpejernsrør har begrenset levetid og er utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer og tetteproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG2 - Grunnlaget er høy alder på støpejernsrør og ukjent tilstand på skjulte rørstrekk.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen er i hovedsak ventilert med naturlig ventilasjon, bestående av spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det etablert mekanisk avtrekk på kjøkken via ventilator.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på badet i 2. etasje. Den har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2015.

Det er ikke registrert synlige avvik ved tilkoblinger, overløp eller installasjon ved visuell kontroll. Det er ikke kjent om berederen har lekkasjesikring eller

Tilstandsrapport

vannstoppventil. Berederen er 10 år gammel og fremstår som i normal teknisk stand ut fra tilgjengelig informasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

Ikke oppgitt.

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

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Ukjent

Ikke oppgitt.

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 Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ikke oppgitt.

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

Ukjent Ikke oppgitt.

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?

Ukjent

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja .

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon på grunnforholdene. Det antas det at boligen er fundamentert på komprimerte masser bestående av fjell, morene, sand, grus og/eller leire.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert synlig drenering rundt deler av boligen. På enkelte steder mangler topplist på grunnmursplaten. På øvrige deler av bygningen er det ingen synlig indikasjon på drenering, og det antas at det enten er eldre drenering eller at drenering mangler helt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende topplist på grunnmursplast anses som et avvik fra anbefalt utførelse, da dette kan gi innsig av vann og smuss bak platen. Manglende synlig drenering rundt deler av boligen gir grunnlag for usikkerhet rundt systemets omfang, alder og funksjon. Det er ikke kjent når dreneringen sist ble etablert eller oppgradert. Dersom deler av bygningskroppen ikke er tilstrekkelig drenert, øker dette risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

TG2 - Grunnlaget er delvis manglende topplst og usikkerhet knyttet til alder, utførelse og tilstedeværelse av dreussystem rundt hele bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder. Det er ikke opplyst om materiale, men typisk konstruksjonstype antas å være støpt betong eller betongblokker, basert på byggets alder og utførelse.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er visuelt vurdert. Det ble registrert at terrenget har tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren på de fleste områder.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

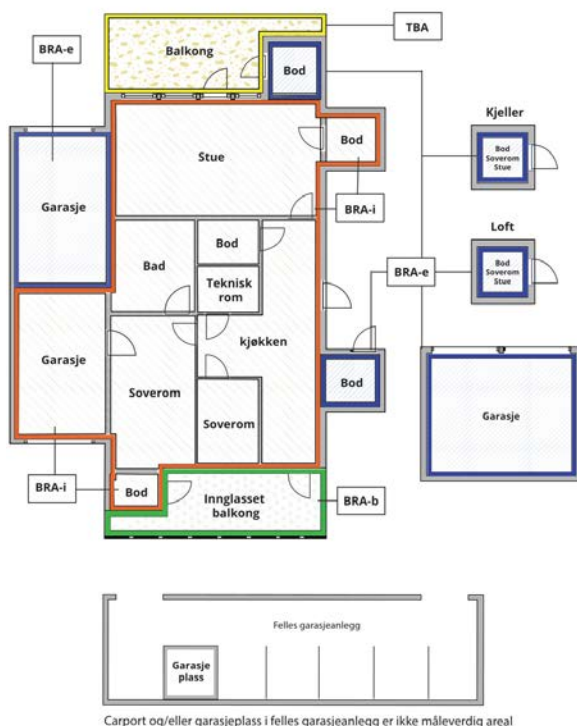
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	16			16	
2.Etasje	71			71	6
1.Etasje	77			77	47
Kjeller	75	52		127	
SUM	239	52			53
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang 2		
1.Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Bad, Entré, Kontor, Gang		
Kjeller		Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført måling av innvendig romhøyde i kjeller, og det er registrert høyde under 2,2 meter. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 kreves det minimum 2,2 meter romhøyde i oppholdsrom og rom for varig opphold. Kjellerrom med lavere himlingshøyde tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er registrert kun én rømningsvei fra kjeller.

Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-10 stiller krav om at alle boenheter skal ha minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom. Dette gjelder også for rom i kjeller som er beregnet for varig opphold.

Enebolig

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	69		0	1545.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alfheimveien 8 B

Hjemmelshaver

Baracoa AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheimveien 8B har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener. Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JAR-huset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak. En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Om tomten

Eiet tomt på 1545 kvm.

Annet

Oppvarming:

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder, med gulvvarme installert i flere rom. Det er 2 stk. peis/pesiovn i boligen i henholdsvis stue og spisestue og luft-til-luft varmepumpe.

Det er installert ny luftvarmepumpe i 2025. Anlegget bidrar til oppvarming, kjøling og forbedret luftsirkulasjon i boligen.

Rom høyder:

1. etasje:

Stue: 2,545 m

Bad: 2,500 m

Entré/gang: 2,568 m

2. etasje:

Gang: 2,496 m

Soverom: 2,611 m

Bad: 2,346 m

Kjeller:

Soverom: 2,027 m

Kjøkken: 2,183 m

Stue: 2,267 m

Soverom 2: 2,043 m

Merknad om eiendommen:

Det er i dag to boliger på eiendommen, og det pågår seksjonering. Seksjoneringen ikke var ferdigstilt på befarings tidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 865 000

År

2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	01.09.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO
Org. No: 811 863 262 MVA
Foretaksregisteret

Ordrebekreftelse

22486-1017 - 1

Baracoa AS
c/o Willy Gautvik Bestumveien 73D
0283 OSLO

Oppdragets adresse
Alfheimveien 8 B , 1358 JAR

Tidspunkt for befaring
onsdag, 20.august 10:00

Ordredato	19.08.2025
Leveringsdato	20.08.2025
Takstingeniør	Matias Utnem
Rekvirert av	Baracoa AS
Betalingsbet.	Faktura
Betalingsfrist.	7 dager
Vår ref.	
Deres ref.	

Takk for din bestilling

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230160	

Selger 1 navn
Willy Gautvik

Gateadresse	
Alfheimveien 8B	

Poststed	Postnr
JAR	1358

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1004230160

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Oslo El-installasjon, Nansen elektro, Bjørge & Skogheim, Welhaven Rør og Elektro

Arbeid utført av

Flere forskjellige selskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det tror jeg det har vært og dette har vært håndtert i samråd med leietager. Jeg vet ikke når det har blitt gjort og hvor mange ganger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av leietager og firma de har benyttet.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hanko byggtjenester har vært et firma vi har samarbeidet med og som har blitt brukt til løpende vedlikehold siden 2012. Fra 2004-2012 hadde vi egen vaktmester som gjorde det samme. I forbindelse med at det ble bygget nytt hus som idag har adresse Alfheimveien 8C i 2012 ble deler av kjeller(tidligere dobbelgarasje) fjernet og da ble kjeller og terrasse over denne gjort mindre enn den er idag.

Arbeid utført av

Hanko byggtjenester As

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller har en ikke byggeanmeldt bodel som kan benyttes da den har eget kjøkken og bad, samt egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i 2012-2013 ble en liten del av kjeller (er liten plen der idag) og terrasse over denne fjernet. Det ble også påbygd et nytt inngangsparti, lite soverom/kontor og nytt sikringsskap med flere kurser.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke sendt inn ferdigattest

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

Beskrivelse

Etter ferdigstillelse av tilbygg så er det mulig det skulle vært innsendt melding om dette og at ferdigattest i så måte skulle vært på plass. Det ble fra vår side kun søkt om ferdigattest for 8C.

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

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

Beskrivelse

Sameie for 8B og 8C er under etablering og det kan derfor påløpe noen fellesutgifter i forbindelse med fellesområde som i hovedsak er innkjøring til eiendommen og området for postkasse og avfallshåndtering.

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

Tilleggskommentar

Eier av boligen har aldri bodd i boligen. Den har vært utleid til samme firma i alle de årene eier har eid boligen.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1004230160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Willy Gautvik	4ab85d108602e69953a13 8bb2784e1a06aeaafcc	25.08.2025 10:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004230160

- 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>

Alfheimveien 8B

Nabolaget Jar - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶 Jar	5 min	🚶
Linje 13	0.4 km	
🚶 Jar	11 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 5	0.8 km	
🚶 Skogveien	2 min	🚶
Linje 140, 140N	0.4 km	
🚶 Lysaker stasjon	4 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	2.1 km	
🚶 Oslo S	15 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	9.9 km	

Skoler

Jar skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
542 elever, 22 klasser	1.2 km	
Grav skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
497 elever, 23 klasser	1.8 km	
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)	6 min	🚶
203 elever, 10 klasser	2.1 km	
Stabekk skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
500 elever, 23 klasser	2.3 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
388 elever, 27 klasser	1.6 km	
Eikeli videregående skole	6 min	🚶
458 elever, 18 klasser	3 km	
Stabekk videregående skole	6 min	🚶
450 elever, 19 klasser	3.1 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100



Opplevd trygghet

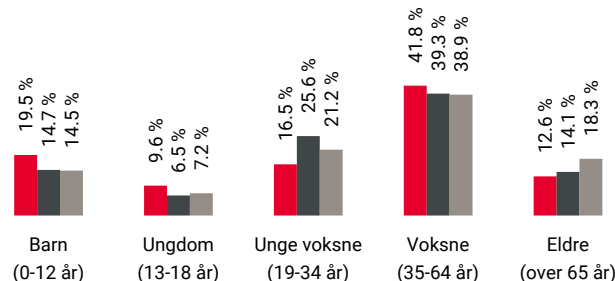
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jar	3 331	1 209
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
41 barn	0.8 km	
Jar Fus barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
57 barn	1.1 km	
Jarenga barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
168 barn	1.2 km	

Dagligvare

Meny Jarhuset	8 min	🚶
PostNord	0.6 km	
Coop Extra Jar	13 min	🚶
Post i butikk	1 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 91/100



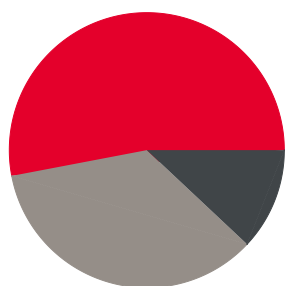
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Jarmyra idrettspark	14 min	
	Fotball	1 km	
	Jar skole	15 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
	Velværelset Treningsstudio	26 min	
	Galla Trening	5 min	

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 12% blokk
■ 35% annet

«Gode oppvekstvilkår for barn. Stille og rolig villastrøk med kort vei til offentlig transport (buss og bane). Kort vei til skogen, sjøen og Oslo sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lilleaker butikkssenter

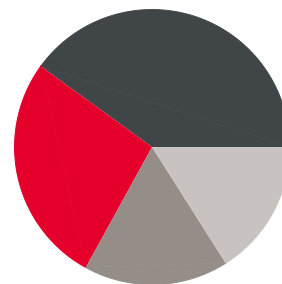
26 min



Vitusapotek Jar

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

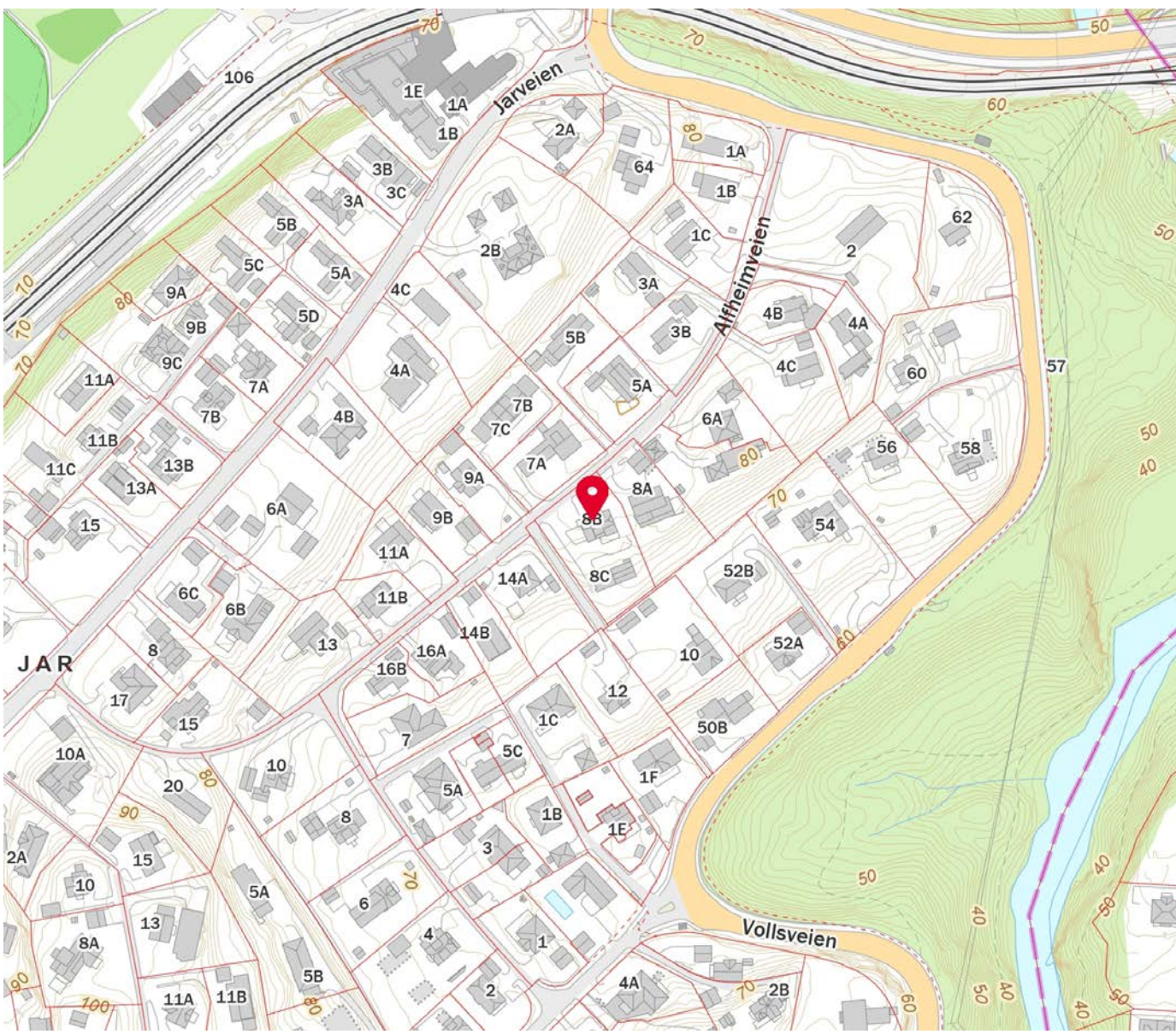
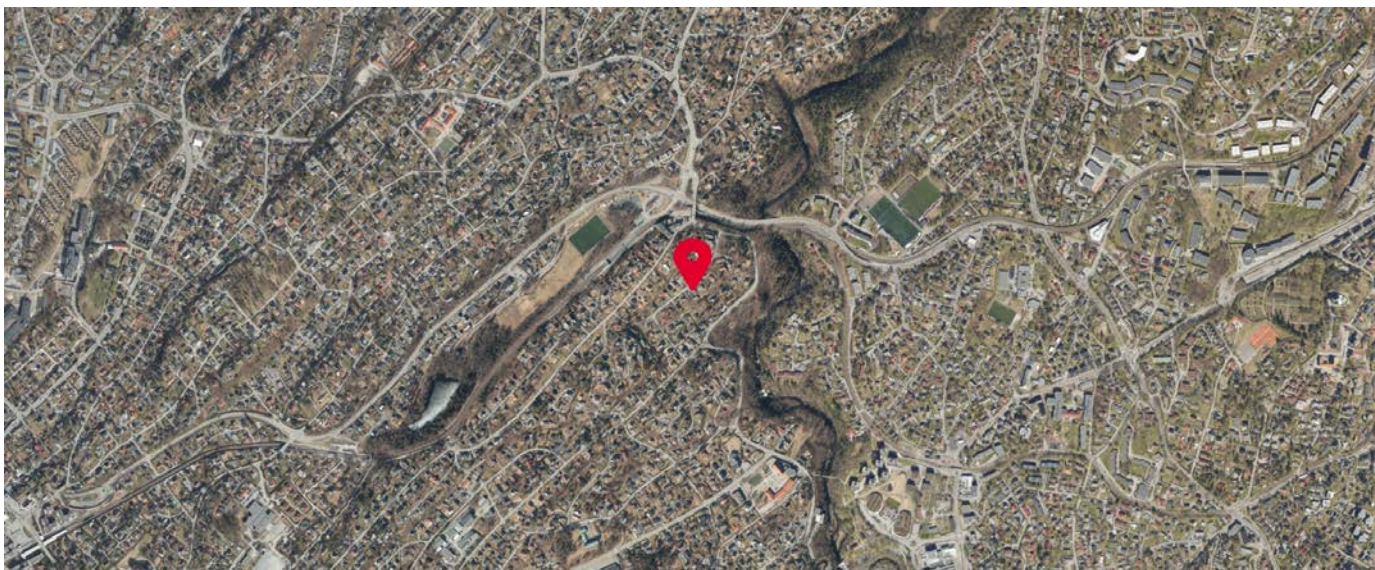
47%

■ Jar
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Alfheimveien 8B
1358 JAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre