LIAVEIEN 23C

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Truls Berthelsen	Victoria Libæk Berthelsen

Gateadresse
Liaveien 23C

Poststed	Postnr
Stabekk	1369

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8592152

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250083

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bolig er kjøpt av Neptune Properties i 2014 som hadde totalrenovert boligen inkl alle bad/våtrom.
Arbeid utført av	Oslo Rør og Sanitær AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bolig er kjøpt av Neptune Properties i 2014 som hadde totalrenovert boligen inkl alle bad/våtrom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, av Neptune Properties

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt om rør som lå for nærme kaldt loft
Arbeid utført av	Grønne VVS

Filer

Faktura grønne VVS des 23.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig østre hjørne i kjeller. Ledet vann fra takrenne i rør vekk fra husveggen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er fra 1924, så det finnes gulv som ikke er helt i vater.

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	Gnisten Installasjon, installasjon av elanlegg for Neptune Teknisk boligelektro downlights i stuen og lader i garasje Abitera nytt kjøkken, stue og inngangsparti Vito Elektro elbillader, hage og utestue Boligelektrikeren strøm til screens og kjøkken hybel
Arbeid utført av	Gnisten Installasjon, Teknisk boligelektro, Abitera, Vito Elektro, Boligelektrikeren

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

Document reference: 159250083

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, Easee boks på husveggen satt opp av Vito Elektro Industrikontakt i garasje satt opp av Teknisk boligelektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: JV Snekkere har bygget utestue og lagt fundament til terrasse. Vi har selv skrudd terrassebord.

Arbeid utført av: J&V Snekkere AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En del av kjelleren er en hybel med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har bygget nytt inngangsparti og utestue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inngangsparti er søkt og godkjent av bygningsmyndighetene i Bærum kommune. Utestuen er registrert hos kommunen, men var ikke meldepliktig.

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

Beskrivelse: Nabo i Liaveien 29 har ønske om å kunne bygge i hagen, men har blitt stoppet av gjeldende reguleringsplan

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250083

Dokumenter

Ferdigattest tilbygg LV23 - Brevmal uten signatur med Tiltakstabell 20-1_2_P (6972605) (1).pdf

Samsvar PRO+UTF JV Snekkere AS.pdf

Bolig el screens samsvar.pdf

Bolig el kjeller samsvar.pdf

Document reference: 159250083

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 159250083

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Berthelsen	7f1fba9aae8428614c67332b0c29e04aa3609dc6	11.02.2025 08:24:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Libæk Berthelsen	968dd0b5364bea22bf80cf8de440442c317f9f20	11.02.2025 21:32:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250083

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Liaveien 23 C, 1369 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 39, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1541 **Referansenummer:** KM7796

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på et høydedrag med villabebyggelse mellom Stabekk og Jar. Huset er oppført i 1924 med kjeller, to etasjer og loft. Hovedinngang i tilbygg er etablert i 2020. Praktikantdel med separat utvendig adkomst er innredet i kjeller. Huset er vesentlig oppgradert både innvendig og utvendig i regi av entreprenør i 2013. Infrastrukturen er utbedret med nye vann - og avløpsinstallasjoner i hele huset. Nytt elektrisk anlegg er installert. Standardheving av innvendige gulv- vegg og himlingsflater er utført. Yttervegger er etterisolert fra utsiden og fasader er oppgradert med ny utvendig kledning. Nye ytterdører og nye vinduer er montert Taket er tekket om med nytt takbelegg og nytt feste for glasert takstein. Nye renner og nedløpsrør er montert. Ved enden av adkomstveien inn til eiendommen er det en dobbel garasje, oppført med to etasjer, og med utvendig adkomst til rommet på øverste plan. Et lysthus på 20 kvm er oppført på tomtegrunnen i de senere år.
Fasader på hovedhus og garasje er nylig overflatebehandlet.
Tomtegrunnen er opparbeidet med asfaltert adkomstvei. Belegningsstein er lagt på gangarealer mot inngangsparti, og langs yttervegg mot sydøst. Flat singlet grunn over et strekk på ca. 2 til 2,5 meter bak huset mot nordvest, avbrutt av en skråstilt støttemur i naturstein mot eiendommen noe høyere opp i terrenget. To lyssjakter for vinduer i kjeller er etablert langs grunnmur mot nordvest der grunnmuren i størst grad er under terreng. Grunnen er avgrenset med gjerde. Det er satt opp et gjerde med port til hage med lysthus og terrasseplatting, plen og beplantning. Støttemur i betong mot tilstøtende eiendom nedenfor. Hekkplanter mot skråning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Godkjente tegninger er i hovedsak i samsvar med dagens planløsninger.
Kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. (Ikke bruksendret til boligformål).
Rom i kjelleren er betegnet etter den bruken de hadde på befaringsdagen.
Når det gjelder betegnelser av rom i.h.t. Norsk Standard NS 3940 - Areal- og volumberegninger av bygg fremgår det at rommene skal betegnes etter den bruken de faktisk har, uavhengig om det er samsvar med byggeforskrifter eller ikke. Det er altså målereglene som gir føringer for rommenes betegnelser, og ikke byggeforskriftene.

Dobbel garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger fra kommunen er ikke innhentet.

Hagestue

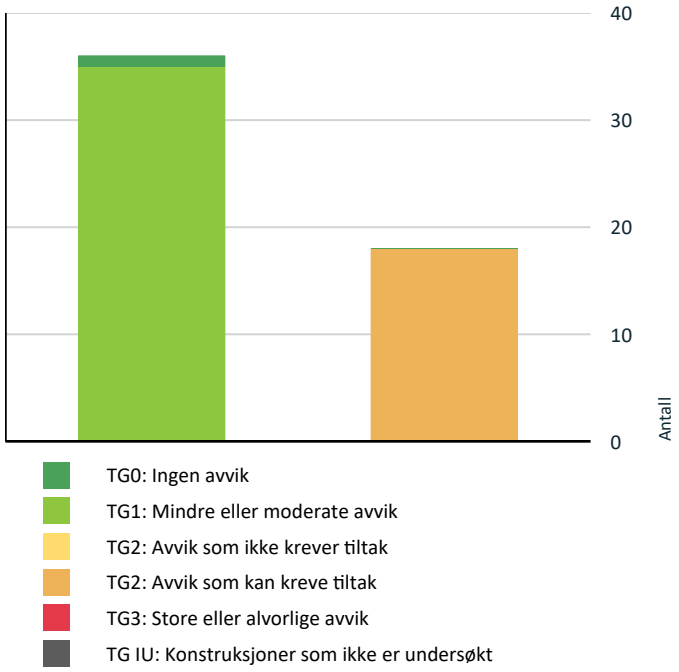
• Det foreligger ikke tegninger

Hagestuen har et bruksareal på 20 kvm. En slik bygning er unntatt fra søknadsplikt dersom følgende betingelser er oppfylt: Bygget skal være lavere enn fire meter, og gesimshøyde (vegghøyde) lavere enn 3 meter. Grunnflate skal være under 50 kvm og bygget må oppføres uten kjeller. Det skal i prinsippet være minst 1 m til nabogrense. Byggverket kan ikke ligge nærmere annen bygning på eiendommen enn 1,0 m. Man kan ikke bygge over offentlige vann- og avløpsledninger. Kommunen skal varsles etter at byggverket er ferdig.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er oppført i en tid der formaliserte regler og forskrifter for oppføring av byggverk enda ikke var innført. Bebyggelse fra første halvdel av 1920- tallet har imidlertid klare fellestrekk. Byggeskikk fra denne tidsepoken ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad, der konstruksjonenes utforming ikke overprøves av bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. Referansenivået for valg av tilstandsgrad er altså relatert til byggeskikk fra byggeåret, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Forskjellen i kvalitet mellom byggeårets konstruksjoner og moderne konstruksjoner reflekteres nødvendigvis ikke ved valg av tilstandsgrad.
Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med den byggeskikk eller de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke i større eller mindre grad. På generell basis må man derfor være forberedt på at slitasje på bygningsdeler og tekniske installasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser.
Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på opplysninger oppgitt av eier, mottatt dokumentasjon, egne observasjoner på befaring, og bruk av måleinstrumenter. Undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt bygning

Tilbygg / modernisering

Tilbygg er oppført i 2020.	Tilbygget omfatter nytt inngangsparti med entré og toalettrom i 1. etasje. Ferdigattest for tiltaket er gitt den 05.10.2020. Foretaket &V Snekkere AS har utført all prosjektering og all gjennomføring av det bygningstekniske arbeidet unntatt grunn- og terrengarbeider og sanitæranlegg. Følgende tekst fremgår av dette foretakets dokumentasjon, datert den 27.08.2020: Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonskrav er oppfylt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktigelse er foretatt fra balkong i 2. etasje og fra bakkeplan.

Taket er tekket med sort glasert takstein i tegl.
Hovedfunksjonen til et undertak er å lede bort nedbør som kommer inn gjennom utettheter i tekkingen. Kondensvann som kan danne seg på undersiden av tekkingen må også fanges opp og ledes bort, slik at det ikke kan renne inn i yttervegg og andre tilstøtende konstruksjoner. Kvaliteten på undertaket avgjør ofte hvor lenge taket kan fungere tilfredsstillende. Glasert takstein har lang sannsynlig varighet.

Symptomer på tidligere eller nåværende lekkasjer er ikke observert. Yttertaket er tekket om i 2013. Konstruksjonen er på denne tiden oppgradert med ny takpapp, ny opplekting for takstein og gjenbruk av glasert takstein med ukjent alder. Nye renner og nedløpsrør er montert. Tekkingen fremstår i god stand. Det er imidlertid registrert at det glaserte belegget på taksteinen stedvis er skallet av.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i metall, montert i forbindelse med omlegging av taket i 2013.
I de senere år er skorsteinen murt opp på nytt over tak og nytt pipebeslag er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert vesentlig feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag, men nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur, og bør ledes vekk slik at grunnmuren ikke eksponeres for direkte vannpåkjenning fra takvannet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

YTTERVEGGER:
Husets fasader i stående malt tre-panel er satt opp i forbindelse med rehabilitering av huset i 2013.
Alle fasader er nylig overflatebehandlet/malt.

På 1920- tallet ble yttervegger hovedsakelig oppført i reisverk. Reisverk er en massiv trekonstruksjon der plank er forbundet med not og fjær, og festet til spor i bunn- og toppsviller. Yttervegger ble ikke isolert på 1920-tallet. Først i tiden mellom 1955 og 1960 ble det produsert mineralull til isolering av yttervegger. Hulrom i yttervegger oppført i bindingsverk ble gjerne etter- isolert med innblåst isolasjon rundt 1960 og senere. Det finnes ikke hulrom i yttervegger oppført i reisverk, og etter-isolering av slike konstruksjoner må foregå ved å fore ut veggene med nytt bindingsverk, som så isoleres med mineralull.

Ytterveggene er etterisolert fra utsiden i forbindelse med rehabilitering utført i 2013, og er i dag ca. 30 til 35 cm tykke. Inntrykket er at veggene er etterisolert med ca. 15 cm mineralull. Ny vindsperre er montert på utside, enten med duk eller asfalt-plater, og ny stående utvendig kledning er satt opp og overflatebehandlet. Den utvendige kledningen er lektet ut fra bakveggen for å etablere avstand mellom vindsperre og kledningens bakside. Utlekting av utvendig kledning gir en drenerende spalte, som sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll. En slik spalte er en forutsetning for kledningens holdbarhet over tid. På innsiden er yttervegger i 1. og 2. etasje utstyrt med fuktsperre, beslått med gipsplater, sparklet og malt.

GENERELT:
Vindsperren skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende. Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal både hindre luftlekkasjer og kondens i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie. Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Som nevnt bør kledningen alltid lektes ut for å gi lufting og drenering til bakenforliggende veggkonstruksjon.

BÆREVEGGER:
I kjeller er bjelkebærende vegger i mur.
I etasjene over er innvendige bærevegger (bjelkebærende vegger) i reisverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.
Taksperrer og bordtak er synlig på loftet.
Konstruksjonen virker i god stand.
I forbindelse med ny tekking på taket i 2013, er det sannsynlig at treverk, som kan ha vært skadet av fukt er erstattet med nytt virke.
Fuktskader inntreffer gjerne nederst mot gesims i bordtaket, og i enkelte tilfeller også i takverket.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass i kjeller, 1. og 2. etasje.
Spalteventiler i øvre vinduskarm.
To koblede vinduer med doble glassruter på loft, henholdsvis ett vindu i hver gavlvegg. Sprosser i ytre glassrute.
Nye vinduer er montert i forbindelse med utbedring av yttervegger/fasader i 2013.
To lyssjakter på terrenget utenfor kjellervinduer mot nordvest.
Vindu mot sydøst i kjeller er over utvendig terreng, og har mål i samsvar med krav til vindu som rømningsvei.

Screens på vinduer i stuen montert i 2021 med motor og fjernkontroll levert av HD Solskjerming AS. Elektrikerarbeid av Boligelektrikeren AS.

TG 1 Dører

Kjeller:
Ytterdør i malt tre med tolags isolerglassrute.
1. etasje:
To-fløyet malt ytterdør i tre med tolags isolerglassruter og utvendige sprosser. Dørbredde, 1,55 m.
Døren er i Accoya fra Woie Snekkerifabrikk
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass og utvendige sprosser er montert i spisestue.
2. etasje:
To stk. doble balkongdører med tolags isolerglass, henholdsvis i hoved-soverom og i tilstøtende soverom.

Ytterdørene er fra 2013 da rehabiliteringsarbeider ble utført.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, 12 kvm. Terrassen er oppført i forbindelse med rehabilitering av huset i 2013.
Terrassebord fra Møre Royal på overflate, lagt i 2020. Rekkverk i grå-malt tre med hvitmalt toppbord.
Bærende elementer er utført med bjelker i dimensjon 48 mm. x 198 mm.
Bjelkelag er opplagret på underliggende fjellgrunn med stolper i dimensjon 98 mm. x 98 mm.
Stolper er festet til grunnen med søylesko i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til høyden på rekkverk.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra terrasse til terreng er under 10 meter og 50 cm eller høyere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må høyden justeres til 1 m.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Balkong med utgang fra to soverom 1 2. etasje, 6 kvm.
Balkongdekke i tre, tekket med takbelegg eller lignende.
Sorte beslag i metall i overgang mellom balkongdekke og yttervegg.
Rekkverk i malt tre med høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til høyden på rekkverk.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkong til terreng er under 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må høyden justeres til 1 m.

TG 2 Utvendige trapper

HOVEDTRAPP:
Trapp til hovedinngang i betong, nerdstøpt varmekabel og skiferfliser på trinn og repos.
Konstruksjonen er etablert i 2020 i forbindelse med oppføring av tilbygg/nytt inngangsparti.
Trapperepos er overbygget med yttertak. Det er malt panel med downlights under gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til rekkverkshøyde på overbygget repos. Rekkverk med høyde på 90 cm skal være montert for trapper, terrasser og reposer der høyden til terreng er 50 cm eller mer og det foreligger et avvik fra denne bestemmelsen. Rekkverkshøyden er 85 cm. På reposer og terrasser skal rekkverkshøyden være 1 m. Ifølge bestemmelser i NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Utvendige trapper - 2

TRAPP TIL KJELLER:
Trapp i betong med to trinn, avgrenset med støttemur i betong mot terreng. Repos i betong med slukrist utenfor dør til kjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Kjeller:
Hoveddel: Malt laminat eller lignende i gang med trapp. Sorte fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm i teknisk rom.
Areal med utvendig adkomst: Fliser med gulvvarme i bad/wc/vaskerom.
Malt laminat eller lignende på øvrige gulvflater.
1. etasje:
Fliser med nedstøpt varmekabel i entré og toalettrom. En-stavs eikeparkett i gang med trapp, stue og spisestue/kjøkken.
2. etasje:
Sisaltepper i gang med trapp og alle soverom. Fliser med nedstøpte varmekabler i begge våtrom.
LOFT:
Gulvbord.
VEGGFLATER:
Kjeller:
Pusset og malt grunnmur og innvendige bærevegger. Malte plater på skillevegger. Hvite fliser i bad/wc/vaskerom.
1. etasje:
Stående malt veksel-panel i gang med trapp. Tapet på én vegg i stue. Tapet på vegg mot trapp i gang. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Stående malt vekselpanel i gang med trapp. Hvite fliser i begge våtrom. Malte plater for øvrig. Laserte veggflater i hoved-soverom.
HIMLINGER:
Malte plater i alle etasjer. Downlights og annen fast belysning er montert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag, antagelig isolert med tørket leire, som var vanlig standard da huset ble oppført i 1924. Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at gulvflater i huset er uten vesentlige høydeforskjeller. Opprettingstiltak er utført i 1. etasje. I 2. etasje er det konstatert moderate høydeforskjeller fra side til side på ca. 15 mm.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om kjente utførte radonmålinger i huset.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i hus skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

SKORSTEIN
Oppmurt, pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er oppmurt overtak, og påmontert nytt pipebeslag. Arbeidet er utført av blikkenslager Tor Arne Kildal. Pipestokk over tak er kontrollert og funnet i god stand. Eldre feieluke på loft. Ildfast plate på gulv under feieluke.
ILDSTED:
Åpen hjørne-peis i kleberstein i stue. Ildfast felt med stålplate på gulv foran peis.
Kakkelovn er montert i gang med trapp. Ildfast rund plate i stål er montert på gulv foran ovnen.

Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte befaring av skorsteinen med visuelt innsyn i feieluke på
loft. Foretaket har konkludert med at fugene mellom teglsteinene er intakte. Det opplyses imidlertid at det er ikke nedsenket kamera, og at man derfor ikke har vært i stand til å avdekke mulige skader, krater etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere, og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer. Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller montering av nye ildfaste rør røykløpet. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på en til to cm i røykløpets innside. Kratre og fuger fylles opp og pipen stabiliseres. Sot og bek fjernes på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Denne metoden reduserer til en viss grad røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

GULV PÅ GRUNN:
5 cm tykke isolitt isolasjonsplater av EPS er utlagt på grunn i kjeller, antagelig på et lag med pukk. Slike isolasjonsplater har lav vekt og god bæreevne. Dampsperre er utlagt på isolasjon og nytt betonggulv er støpt i armeringsnett på isolasjonen.
GRUNNMUR/VEGGFLTER:
Grunnmur i naturstein. I forbindelse med rehabilitering av huset er grunnmuren pusset og malt på innside.
HULLTAKING:
Hulltaking er ikke relevant da grunnmuren er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.
VURDERING:
Gulv på grunn i betong er støpt på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon, som forhindrer oppsug av fukt i betonggulvet.
Ved besiktigelse av grunnmur og bruk av måleutstyr på befaringsdagen er det ikke registrert indikasjoner på fukt i konstruksjonene.

TG 2 Innvendige trapper

Original trapp mellom 1. og 2. etasje med hvitmalte sidevanger. Hvitmalt rekkverk med håndløper og dreide balustre. Trinn og repos i tre belagt med sisalteppe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket består i at det er rekkverk eller håndløper kun på den ene siden i trappeløpene og at åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må håndløpere/rekkverk være montert på begge sider i trappeløpene med høyde på 90 cm, målt fra inntrinnets forkant. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom kjeller og 1. etasje i malt tre. Trappebredde er 82 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpet. Håndløpere eller rekkverk skal være 90 cm høyt, målt fra inntrinnets forkant. Videre er det for lav høyde mellom trappetrinn i overgang til etasjeskille mot kjeller. Kravet til laveste lysåpning i et trappeløp er 2 m. Laveste høyde i dette trappeløpet er ca. 1,7 m

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller er ikke bruksendret til boligformål og det stilles derfor ikke de samme krav for adkomst til kjeller som for en etasje, som er godkjent til varig opphold. Plassering av trapper har betydning for planløsning og aktiviteter i de ulike etasjene trappen betjener. Trapp til kjeller er ikke i utgangspunktet tillagt stor prioritet da kjeller kun var ment for lagring og andre sekundære formål. Bruksendring av kjeller til boligformål vil kreve at endringer foretas.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte malte innvendige tre-dører i alle etasjer.
Glassruter i dør mellom stue og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har liten klaring mellom karm og dørblad.
Dørbladet til dør mellom bad/wc/vaskerom og gang i 2. etasje treffer terskel på den ene siden ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for justering av enkelte dører. Justering medfører demontering av gerikter (Listverket rundt dører).

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Garderobeskap i entré, spesialtilpasset for rommet.
Skyvedørsgarderobe med to glassfronter i hoved-soverom. Knagger i rustfritt stål i nisje i soverom 2. Garderobeskap med to profilerte hvite fronter i soverom 3.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

VÅTROM I KJELLER:
Våtrommet er prosjektert i 2012/2013, i en tid der tekniske forskrifter av 2010 var gjeldende. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med fast montert belysning i himling.
Det er konstatert noe indikasjoner på fukt i nederste rad med fliser i dusj-sonen. ifølge mottatt FDV dokumentasjon er veggflatene kledd med våtroms-plater (Litex-plater) før legging av fliser. Veggen bak dusj-sonen er en murvegg som er 23 cm tykk, og hulltaking er ikke aktuelt.

Flislagte overflater er ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Årsaken til at det foreligger fuktindikasjoner på vegg i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er at vann trenger inn i fuger og fliser og blir magasinert bak flisene. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende litexplater, vediplater eller lignende våtromsplater, som også er behandlet med påstrykningsmembran. Våtroms-plater er robuste og tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon inntreffer. Sprekkdannelser i fuger er et tegn på at underlaget for overflater er i ferd med å tape fasthet p.g.a. fukt. Sprekkdannelser i fuger eller andre symptomer til fuktproblematikk er ikke konstatert.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Sorte fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm med nedstøpt varmekabel.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt/membran

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje, avgrenset med dørfront i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med to glatte hvite fronter og heldekkende hvit servant. Speil og belysning over servant.
Utstyret fremstår i normalt god stand, men slitasje vil ha inntruffet etter ca. 12 års bruk.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med elektrisk styrt vifte i vindu.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fysisk mulig på på grunn av tilliggende konstruksjoner. Symptomer på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

VÅTROM MED ADKOMST FRA HOVED-SOVEROM.
Våtrommet er prosjektert i 2012/2013, i en tid der tekniske forskrifter av 2010 var gjeldende. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater i himling. Downlights i horisontal del av himling.
Det fremgår av mottatt FDV dokumentasjon at Litex våtromsplater er lagt på veggflater i våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Sorte fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm med nedstøpt varmekabel.
BAD/WC:
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist på begge sluk til flislagt gulv ved terskel på minimum 25 mm. er oppfylt med god margin

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Badekar med flislagte sider. To rister for ventilasjon/utlufting er montert i karets kortside. Håndholdt dusj i karet. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning i hvit høyglans med fire glatte fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil på vegg over servant.

Utstyret fremstår i normalt god stand, men slitasje vil ha inntruffet etter ca. 12 års bruk.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fysisk mulig på på grunn av tilliggende konstruksjoner. Symptomer på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

VÅTROM MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrommet er prosjektert i 2012/2013, i en tid der tekniske forskrifter av 2010 var gjeldende. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater i skrå og horisontal himling. Downlights i horisontal del av himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Det fremgår av mottatt FDV dokumentasjon at Litex våtromsplater er lagt på veggflater i våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Sorte fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm med nedstøpt varmekabel.
BAD/WC:
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt overflate ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membran/tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje, avgrenset med dørfront i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skapinnredning med stamme og fire skapfronter i hvit høyglans og grå foliert benkeplate med nedfelt oval hvit servant. Speil på vegg over servant.

Utstyret fremstår i normalt god stand, men slitasje vil ha inntruffet etter ca. 12 års bruk.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fysisk mulig på på grunn av tilliggende konstruksjoner. Symptomer på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte grå fronter og foliert benkeplate med nedfelt hvit kum. Hyller på vegg over benkeskap. Belysning under hylle. Koketopp med induksjon og stekeovn er integrert i innredningen. Kjøl/frys er plassert i innredningen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilknytte ventilator til kanal med avtrekk gjennom grunnmur.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innholdsrik kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte grå fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplater i hvit kompositttstein på benkeskap og kjøkken-øy. Glattlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, kombinert stekeovn og mikro-ovn, to stk. kjøl/frys, (ett med isbit-maskin), oppvaskmaskin og vin-skap er integrert i innredningen. Hvitevarer er fra Miele. Vinskap er fra Temptech.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Benkeventilator basert på kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering sav en kanal fra ventilator med avtrekk over tak eller gjennom yttervegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv. Malte plater på vegg- og himlingsflater.
UTSTYR:
Vegg- montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med profilert grå front og sort benkeplate i sten. Blandebatteri og hvit servant er montert på benkeplate. Stort speil på vegg over servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i yttervegg. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med terskelfri dør, som gir en spalte for tilførsel av luft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert lekkasjesikring til innebygget cisterne for klosett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av elektronisk vannstopper.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv. Malte plater på vegg- og himlingsflater.
UTSTYR:
Vegg- montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med profilert grå front og sort benkeplate i sten. Blandebatteri og hvit servant er montert på benkeplate. Stort speil på vegg over servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i yttervegg. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med terskelfri dør, som gir en spalte for tilførsel av luft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert lekkasjesikring til innebygget cisterne for klosett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av elektronisk vannstopper.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Installering av nytt rørsystem er utført av foretaket Oslo Rør og Sanitær AS - Johan Scharffenbergsvei 91 0694 Oslo
I forbindelse med rehabilitering av eneboligen er det lagt nytt rør i rør system i huset av type J.G. Sanipex fra eksisterende inntak av utvendig vannledning i teknisk rom i kjeller. Det er montert nytt skjult røropplegg med rør i rør system fra fordeler-skap i teknisk rom og fram til til hvert enkelt utstyr i baderom, toalettrom og kjøkken. Fordeler-skap for rørsystemet er plassert i teknisk rom i kjeller og i bad i andre etasje. Det er montert innvendig hoved stoppekran i teknisk rom. Stoppekran til utvendig vanntilførsel er installert i fordeler-skap.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Ettersyn av anleggene er viktig for å opprettholde optimal drift
Sanitærutstyret bør kontrolleres regelmessig. Det bør sjekkes at alle pakninger er tette og at det ikke er lekkasjer ved utstyret. Slitte/defekte pakninger bør skiftes. Utstyr med mulige skader/sprekker kan forårsake lekkasjer og bør skiftes. Det bør kontrolleres at synlig røropplegg ikke har skader, forårsaket av støt ved bruk av rommene. Det bør sjekkes at det er normal avrenning fra servanter, klosett, dusj og vaskemaskin.
- Kontroller at synlig rørnett ikke har skader/lekkasjer. Eventuelle utbedringer skal foretas av autorisert rørlegger. Det bør sjekkes at trykket på kaldt og varmt forbruksvann er normalt. Ved lavt trykk må det kontrolleres om alle ventiler er fullt åpne. Oppstår det lekkasjer ved utstyr må stoppekranen stenges

TG 1 Avløpsrør

INTERNE AVLØPINSTALLASJONER I ROM MED VANNINSTALLASJONER:
Avløpsrør er av type PP plastrør som er tilkoblet eksisterende avløpsledning i grunnen mellom huset og kommunal tilknytning. Ny avløpsstamme fra tilknytning ved grunnmur er nedstøpt i betonggulv fram til oppstikk for vertikal avløpsstamme (soilrør).

Avløpsinstallasjoner av plast er installert til kjøkkeninnredninger og til utstyr i våtrom og toalettrom. PVC produkter ble introdusert til avløpsinstallasjoner ca. 1970, og produktutviklingen i ettertid har medført plastprodukter med svært god kvalitet. I dag skiftes plastprodukter av andre årsaker enn slitasjeskader. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder.

TILBYGG:
Det er etablert en separat avløpsledning i grunnen fra toalettrom i tilbygg. Denne er tilknyttet hoved- avløpet.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen i alle våtrom er tilrettelagt med avtrekksventiler gjennom yttervegger, som er tilknyttet elektriske vifter. Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørblad og terskel. Det er ventilatorer med kullfiltre over koketopper i begge kjøkkeninnredninger. En kjøkkenvifte med kullfilter kan rense luften for fettpartikler, men luften føres tilbake til rommet og fuktigheten i luften fjernes ikke. Nyere benkeventilatorer er effektive for rensing av luften, men er ikke et avtrekk der forurenset luft direkte fjernes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming i huset.
I første etasje er det nedstøpte varmekabler i entré og toalettrom.
Varmefolie er lagt under parkett i gang med trapp, stue og spisestue/kjøkken.
1 andre etasje er det nedstøpte varmekabler i begge våtrom.
Panelovner for øvrig.
Nedstøpt varmekabel i bad/wc/vaskerom i kjeller. Varmefolie er stedvis montert under gulvflater i kjeller.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert på oppmurt sokkel i teknisk rom i kjeller.
Det er sluk i rommet.
Beredere har en sannsynlig levetid på ca. 20 år. Berederen er mest sannsynlig fra 2013 da rehabiliteringsarbeider ble utført og nye vann- og avløpsrør ble installert i huset. Sannsynlig restlevetid er ca. 12 år.
Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har kortere levetid enn selve berederen.
Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer.
For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk.

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.

SIKRINGSTAVLE I 1. ETASJE:
Hovedsikringer på 63 ampere. Kurs til platetopp på 25 ampere. Det er 13 øvrige fordelingskurser på 15 ampere.

SIKRINGSTAVLE I KJELLER:
Hovedsikringer på 40 ampere. Fordelingskurser: En kurs på 20 ampere og fem kurser på 15 ampere.

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.
   2013 Nytt elektrisk anlegg er installert i forbindelse med rehabilitering av huset i 2013.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Husets elektriske anlegg er installert i forbindelse med rehabilitering av huset i 2013.
   Diverse installasjoner er utført i ettertid.

   Følgende arbeider er utført i kjeller:
   Kjøkken: Hybel; Ny kurs til ovn - Levert og montert 15A jfa, PR kabel på list/sokkel og på vegg-stikk med jord kjøkken: Hybel; Ny kurs til
   platetopp - Levert og montert 20A jfa, PR kabel på list/sokkel og komfyrvakt med trådløs sensor sikringsskap: Merking/oppdatert eksisterende kursfortegnelse og nye bruksanvisninger.
   Samsvarserklæring for installasjonen er datert den 02.02.2023.

   Samsvarserklæring for installering av ny kurs til hagestue og ny kurs til ladestasjon med levering av denne er datert den 15.07.2020.

   Det er lagt frem strøm fra eksisterende stikk ute, til en koblingsboks for tilkobling av 2 screens. Samsvarserklæring datert den 27.07. 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannsikringsutstyr fra selskapet Homely er installert i huset.
Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ingen synlige skader er registrert.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Skader er ikke observert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset er oppført på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Huset er oppført i 1925 og dreneringens alder tilsier sannsynlighet for slitasje med igjenslamming av drensrør og med redusert kapasitet som konsekvens. Over tid reduseres kapasiteten både på drenerende masser og på drensrør som utsettes for igjenslamming gjennom årene. Det er ikke kjent om det husets drenering er skiftet fullt ut på et eller flere tidspunkter etter at huset ble oppført. I forrige salgsprospekt er det nevnt at drenering er utført uten nærmere beskrivelser om hva det som kan være utført faktisk innebærer. Drenering av grunnmurer og bearbeiding av terrenget rundt et hus er kostnadskrevende tiltak. Det er ikke kjent om det er utført omfattende tiltak med dreneringsarbeider i løpet av de senere år, eller om det som er av drenering har høy alder uten vesentlig funksjon.
Ved besiktigelse av grunnmuren på innsiden i husets kjeller der natursteinsmuren er pusset og malt, og fullt ut tilgjengelig for besiktigelse, og til bruk av måleutstyr er det ikke observert symptomer på fuktproblematikk. Man kan likevel ikke se bort fra at det til tider vil kunne «stå» noe vann i grunnmuren. Den tilsynelatende gode situasjonen kan skyldes at det er etablert en relativt omfattende steinfylling rundt og under huset, som bidrar til infiltrasjon av overvann i grunnen.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For grunnmurer og gulv på grunn i kjellere innebærer dette at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.
Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann i form av regnvann, smeltevann og vann fra tak-nedløp. Tiltak for å forhindre at overvann renner/siger mot grunnmuren og fukter opp denne med de negative konsekvenser dette kan innebære er svært viktig. Til tross for at terrenget rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde overvann unna husets grunnmur er det også observert at terrenget stedvis mangler tilstrekkelig fall ut fra huset. Terrenget bør derfor bearbeides for å oppnå et markant fall ut fra huset på alle sider. Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen der det er mulig. I tillegg er det av vesentlig betydning at vann fra takets nedløpsrør ledes i god avstand vekk fra huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved besiktigelse av grunnmuren på innsiden i husets kjeller der natursteinsmuren er pusset og malt, og fullt ut tilgjengelig for besiktigelse, og til bruk av måleutstyr er det ikke observert symptomer på fuktproblematikk. Man kan likevel ikke se bort fra at det til tider vil kunne «stå» noe vann i grunnmuren. Den tilsynelatende gode situasjonen kan skyldes at det er etablert en relativt omfattende steinfylling rundt og under huset, som bidrar til infiltrasjon av overvann i grunnen. Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For grunnmurer og gulv på grunn i kjellere innebærer dette at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann i form av regnvann, smeltevann og vann fra tak-nedløp. Tiltak for å forhindre at overvann renner/siger mot grunnmuren og fukter opp denne med de negative konsekvenser dette kan innebære er svært viktig. Til tross for at terrenget rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde overvann unna husets grunnmur er det også observert at terrenget stedvis mangler tilstrekkelig fall ut fra huset. Terrenget bør derfor bearbeides for å oppnå et markant fall ut fra huset på alle sider. Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen der det er mulig. I tillegg er det av vesentlig betydning at vann fra takets nedløpsrør ledes i god avstand vekk fra huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Natursteinmur på fjellgrunn med tykkelse på over 1 m. I forbindelse med rehabilitering av huset i 2013 er grunnmuren pusset og malt på innside ifølge mottatt FDV dokumentasjon.
På tidspunkt for oppføring av denne bygningen ble grunnmurer av gråstein over en viss høyde oppført uten gjennomgående stein for å unngå frost i muren. Gråsteinsgrunnmurer tynnere enn 75 til 100 cm var som regel ikke økonomisk lønnsomt, fordi stein til tynnere murer krevde ekstra kløyving.
Av hensyn til varmeisolering ble natursteinsmurer ofte utført uten mørtel mellom steinene. Utvendig og innvendig ble muren spekket med sementmørtel for å hindre inntrenging av fukt og unødig varmetap. Større sprekker mellom steinene ble gjerne fylt med småstein før spekking. I tillegg ble det vanligvis lagt et sjikt med småstein eller grov grus på utsiden av muren.
Før moderne metoder for sikring av byggegrunn ble utviklet ble det lagt større vekt på tomtegrunnens topografi enn i dag. Hus ble gjerne oppført på flat grunn, eller på høyder i terrenget der grunnen faller fra det ferdige huset i størst mulig grad. Grunnens beskaffenhet ble også grundig vurdert. Tele i grunnen vil si at jorda fryser om vinteren. Følgen av tele i grunnen er at grunnen ekspanderer, vanligvis betegnet som telehiv. Faren for at grunnen hever seg ved telehiv foreligger ved en rekke forskjellige jordarter. Fast fjellgrunn, og jordarter som stein, grus og sand, slik grunnen er her medfører ikke fare for telehiv.

TG 2 Terrengforhold

Huset er plassert høyt i terrenget med fallende grunn ut fra langvegg mot sydøst og ut fra begge gavlvegger. Terrenget er også fallende langs gavlveggene. Langs husets langvegg mot nordvest er grunnen nærmest flatt over et strekk på ca. 2 til 2,5 meter fra husets grunnmur, for så å bli brutt av en skråstilt støttemur i naturstein mot tilstøtende eiendom høyere opp i terrenget. Tomtegrensen mot sydøst er avsluttet med en støttemur i betong mot hustomten nedenfor. Grunnen rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde overvann unna konstruksjonene under terreng. Det er imidlertid konstatert at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra husets grunnmur, og terrenget rundt huset bør justeres med nye masser slik at overvannet i størst mulig grad holdes unna husets grunnmur.
Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og vann fra tak-nedløp. Fuktbelastning på konstruksjoner under terreng reduseres i vesentlig grad ved å lede vann fra nedløpsrør vekk fra huset slik at vannet infiltreres i grunnen i god avstand unna husets konstruksjoner under terreng. Videre bør terrenget rundt huset tilrettelegges med fall ut fra muren slik at overvann og sigevann i grunnen ledes vekk fra huset og infiltreres i grunnen utenfor. Re-drenering av grunnmuren er også et viktig tiltak, og må eventuelt utføres i kombinasjon med god overvannshåndtering på terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket består i at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra husets grunnmur, og at vann fra takets nedløpsrør ikke er ledet vekk fra huset med tilstrekkelige og varige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å justere grunnen rundt huset med nye masser og ved å sørge for at vann fra takets nedløp ledes vekk slik at takvannets kontakt med terrenget rundt huset unngås fullt ut.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand til vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på utvendige vann- og avløpsledninger er sannsynlig. Erfaring tilsier at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen markant for at behov for utbedringer kan inntreffe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er anslått.

Standard
Garasjebygget holder normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår med godt vedlikehold.
Fasader er nylig malt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjebygning over to plan med dobbel garasje på bakkeplan og innredet rom i etasjen over. Rommet har utvendig adkomst. Betonggulv på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående utvendig kledning i malt panel. To elektrisk styrte leddporter. Innlagt strøm/belysning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med glasert takstein. Renner og nedløpsrør i metall. To- fløyet malt dør i yttervegg med adkomst til hemsetasjen over dobbel garasje.

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Ifølge eiers opplysning

Standard
Hagestuen holder god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående hage-stue/ lysthus med bruksareal på 20 kvm., oppført med enkel fundamentering nordøst for hovedhuset. Adkomst direkte fra terrasseplatting utenfor lysthuset. Fra kortvegg er det adkomst med to trinn fra terreng. terrassebord på gulvflate. Liggende malt tre-panel på veggflater. To stk to-fløyete dører med tolags isolerglass på langvegg mot terrasseplatting. Vinduer med tolags isolerglass. Gass-peis er montert mot gavlvegg. Vegghøyde på innside er 2,05 m. Høyde under møne er 2,6 m. På utside er det en 2,85 meter bred terrasseplatting mellom lysthus og terrasse med utgang fra spisestue.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

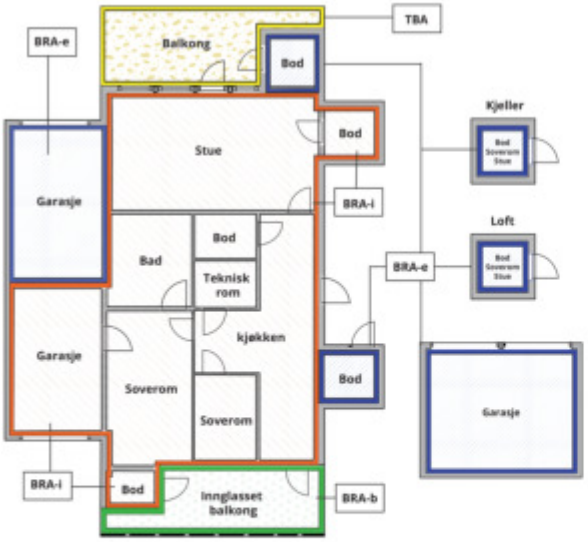
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	48			48			48
1. etasje	111			111	12		111
2. etasje	68			68	6		68
Loft	28			28		13	41
SUM	**255**				**18**	**13**	**268**
SUM BRA	**255**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjøkken, Stue/soverom, Omkledningsrom, Bad/wc/vaskerom, Gang/kontor, Toalettrom, Teknisk rom		
1. etasje	Entré, Hall m/trapp, Stue, Spisestue/kjøkken, Toalettrom		
2. etasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom		
Loft	Loft		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde:
Kjeller, Fra ca. 2,0 m til ca. 2,05 m.
1. etasje, fra ca. 2,6 m til ca 2,75 m.
2. etasje: 2,5 m i begge våtrom. Ca. 2,6 m for øvrig.
Høyde under møne på loft, 2,75 m.
Bod med utvendig adkomst, ca. 7 kvm.
Bredde 1,95 m Lengde 3,5 m Høyde 1,8 m.
Denne boden er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Godkjente tegninger er i hovedsak i samsvar med dagens planløsninger.
Kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. (Ikke bruksendret til boligformål).
Rom i kjelleren er betegnet etter den bruken de hadde på befaringsdagen.
Når det gjelder betegnelser av rom i.h.t. Norsk Standard NS 3940 - Areal- og volumberegninger av bygg fremgår det at rommene skal betegnes etter den bruken de faktisk har, uavhengig om det er samsvar med byggeforskrifter eller ikke. Det er altså målereglene som gir føringer for rommenes betegnelser, og ikke byggeforskriftene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fasader er nylig malt.
Nytt inngangsparti er etablert i 2020. Kjøkkeninnredning i kjeller er montert i 2023. Screens på vinduer i stue er også montert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde for arealer med status boligformål.
Kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Ved ønske om formell godkjenning må søknad rettes til kommunen på vanlig måte. For å kunne oppnå godkjenning må det åpnes opp mellom begge adskilte arealer.

Dobbel garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan	33			33	
Hemsetasje.	39			39	
SUM	**72**				
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger fra kommunen er ikke innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke fra krav til rom for varig opphold for garasjen.

Hagestue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Hagestuen har et bruksareal på 20 kvm. En slik bygning er unntatt fra søknadsplikt dersom følgende betingelser er oppfylt: Bygget skal være lavere enn fire meter, og gesimshøyde (vegghøyde) lavere enn 3 meter. Grunnflate skal være under 50 kvm og bygget må oppføres uten kjeller. Det skal i prinsippet være minst 1 m til nabogrense. Byggverket kan ikke ligge nærmere annen bygning på eiendommen enn 1,0 m. Man kan ikke bygge over offentlige vann- og avløpsledninger. Kommunen skal varsles etter at byggverket er ferdig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hagestuen er oppført ca. 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Huset er ikke godkjent til varig opphold, og det foreligger derfor ikke krav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Huset har imidlertid god adkomst med to ytterdører og er godt utstyrt med vinduer, som gir godt lysinfall.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	224	31
Dobbel garasje	0	72
Hagestue	0	20

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt på stedet
Dobbel garasje	Arealet er oppmålt på stedet
Hagestue	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Truls Berthelsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	39	29		0	937.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaveien 23 C

Hjemmelshaver

Berthelsen Truls, Berthelsen Victoria Libæk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Stabekk, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Liaveien. Bygningen er oppført med to etasjer, kjeller og loft. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til eiendommene. Korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på grunnen.

Adkomstvei

Adkomst fra Liaveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er uregulert, avsatt til boligformål i eksisterende kommuneplan.

Om tomten

Allsidig opparbeidet tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 550 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon		Dokumentasjon for materialbruk/produkter for vann- og avløpsinstallasjoner, bereder og sanitærutstyr er mottatt pr e-post.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer for elektriske installasjoner		Samsvarserklæringer for elektriske tilleggs-installasjoner etter at rehabilitering ble avsluttet er mottatt pr e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

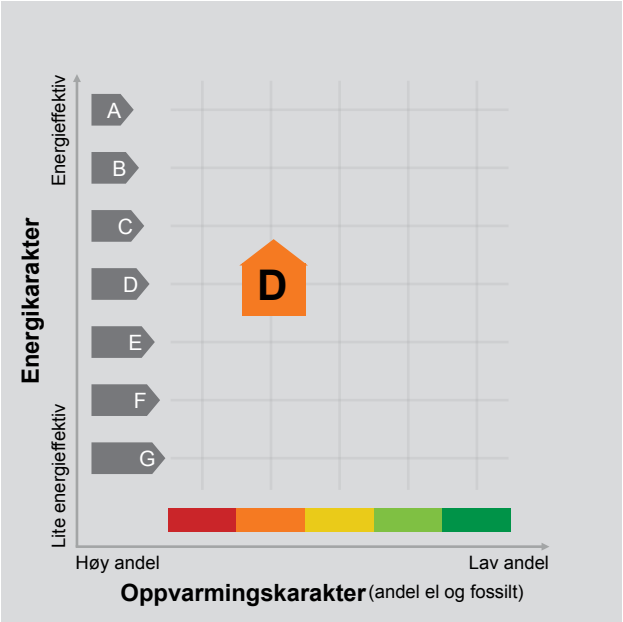
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KM7796

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Liaveien 23C
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17183281
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75712
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 45 859 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

44 445 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 067 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

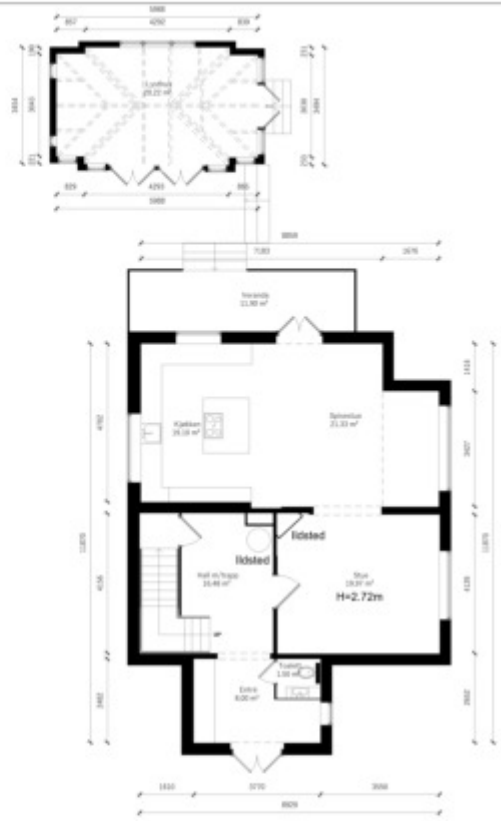
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

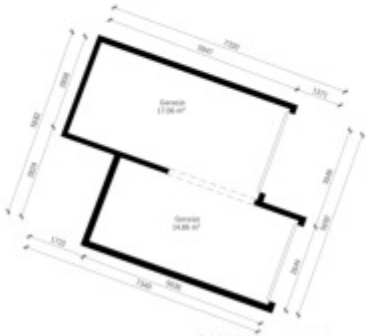
Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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



Liaveien 23C

1.Etasje



Les mer om arealberegningen

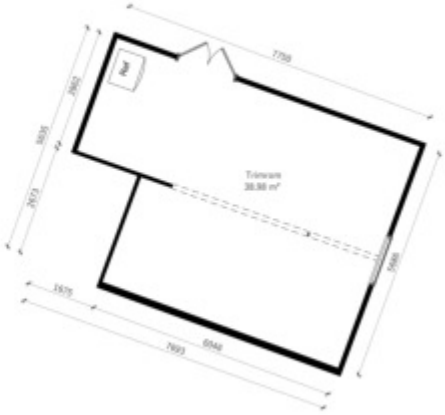
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Liaveien 23C

2.Etasje

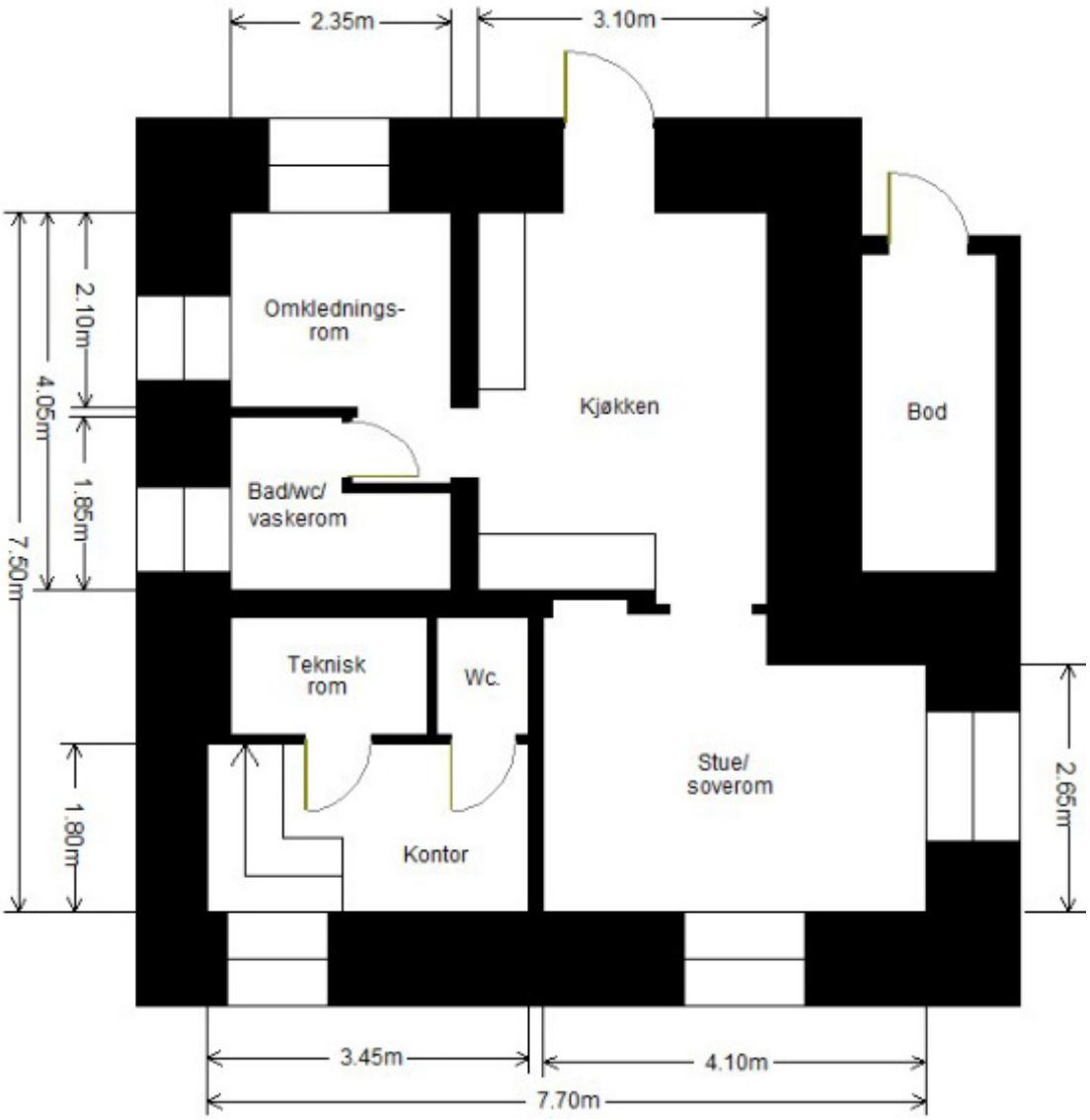


Les mer om arealberegningen

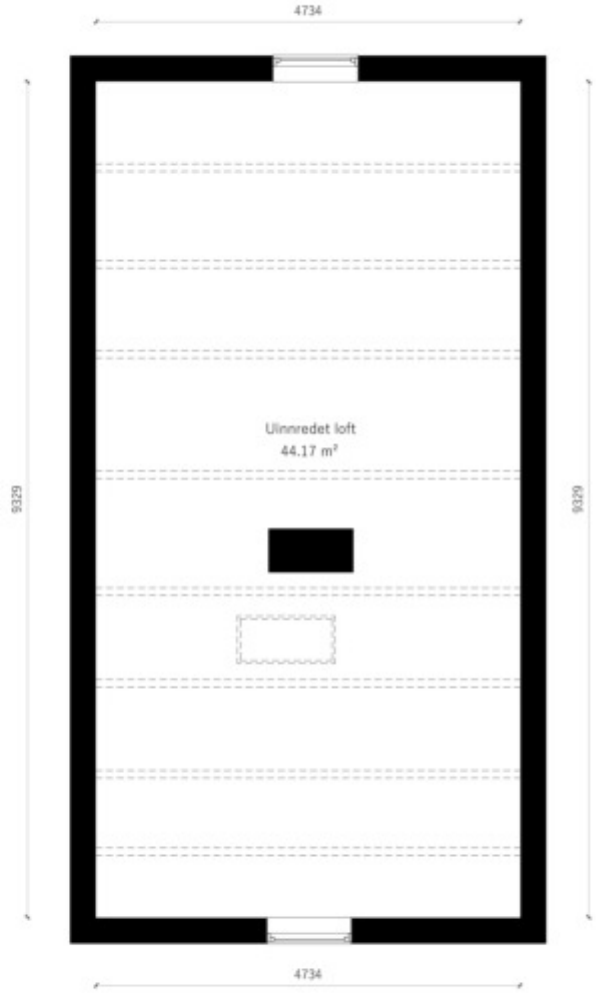
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

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



Liaveien 23 C Enebolig Kjeller BRA. 48 kvm.



Liaveien 23C

Loft

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Utskriftsdato: 10.02.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaveien 23C, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 702,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 221,27 kr
Sum	**18 517,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	158 m2	45,26 kr	1/1	0 %	7 151,48 kr	595,96 kr
Avløp etter areal	158 m2	52,90 kr	1/1	0 %	8 358,20 kr	696,51 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**21 285,87 kr**	**1 773,83 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.02.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaveien 23C, 1369 STABEKK								

Avtale 90007872 (Avgiftsadresse: Liaveien 23 C)

Situasjon

Røykvarslere	7 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	27.09.2022	20.01.2021	Utført	Utført
1 etasje gang	1	27.09.2022	20.01.2021	Utført	Utført

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

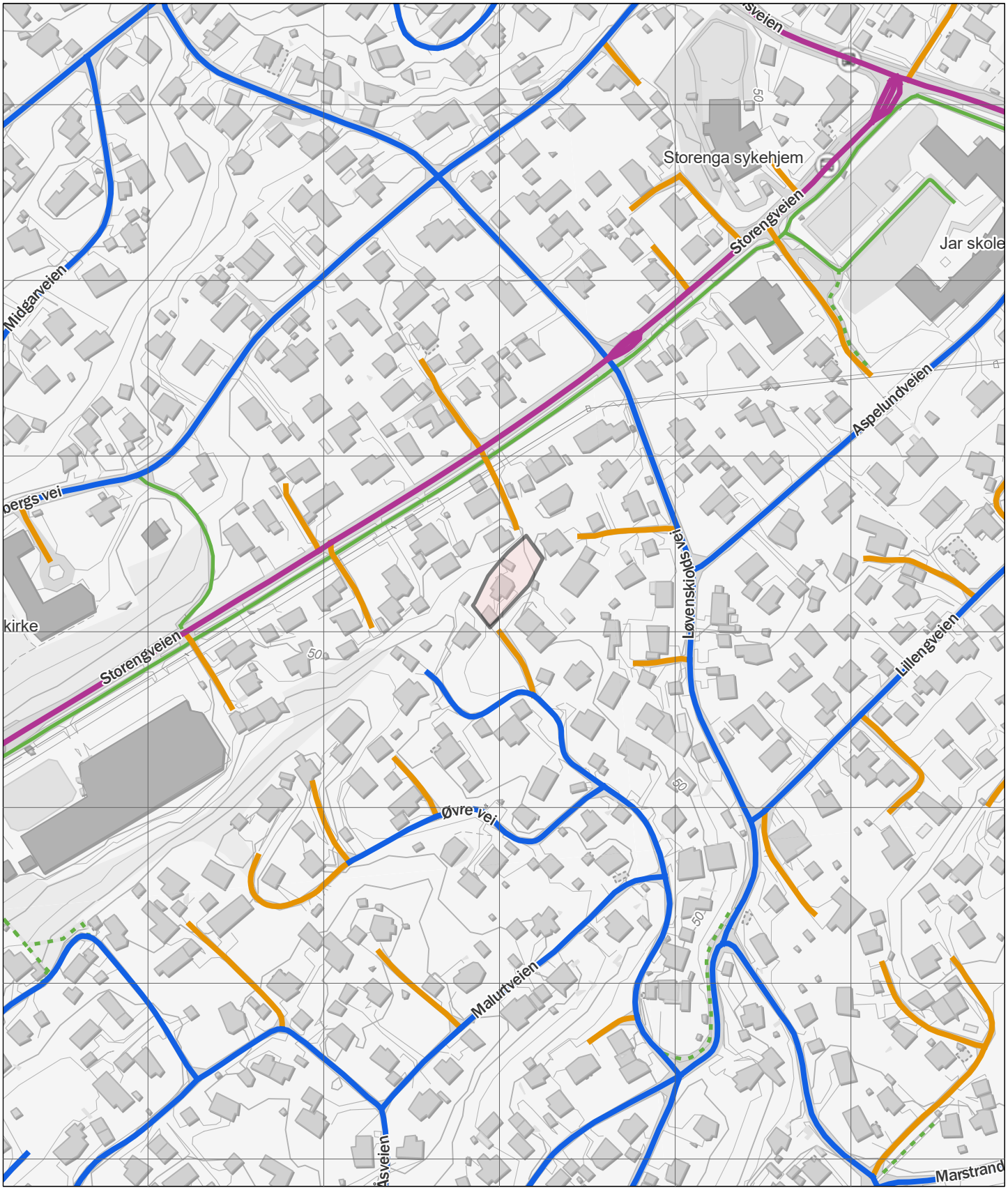
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/29/0/0
Adresse: Liaveien 23C, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/02/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

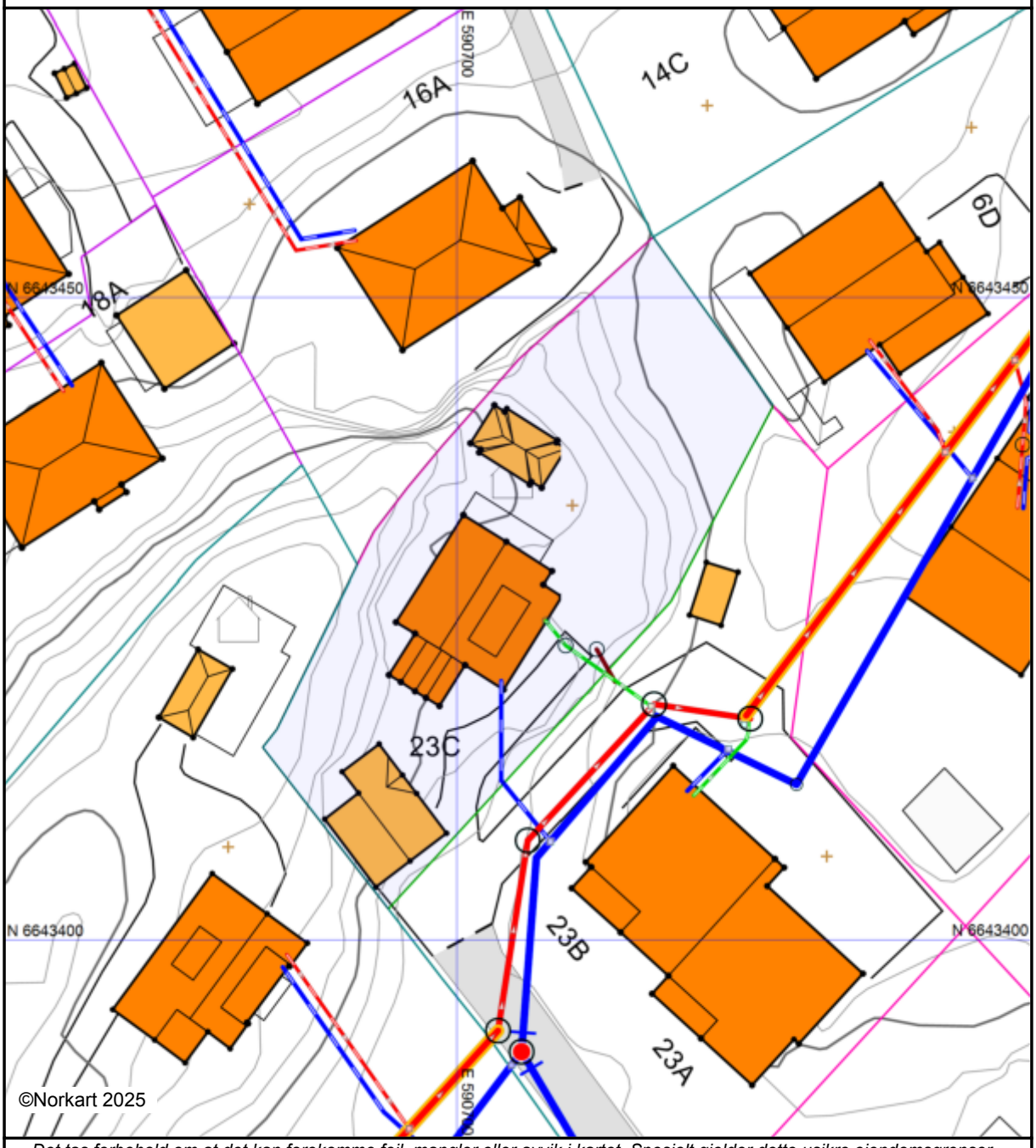
Eiendom: 39/29
Adresse: Liaveien 23C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 10.02.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaveien 23C, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

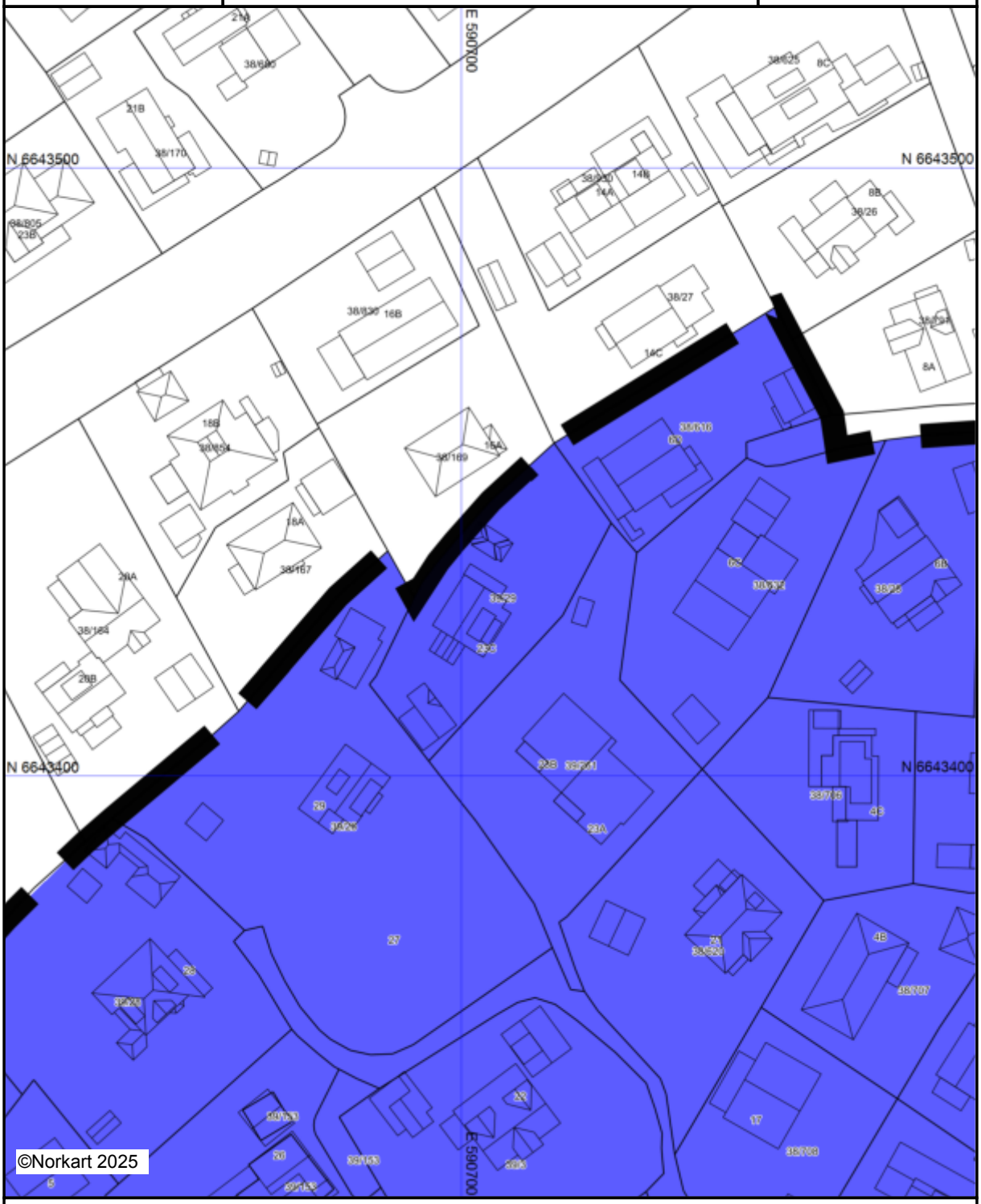
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 39/29
Adresse: Liaveien 23C
Utskriftsdato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

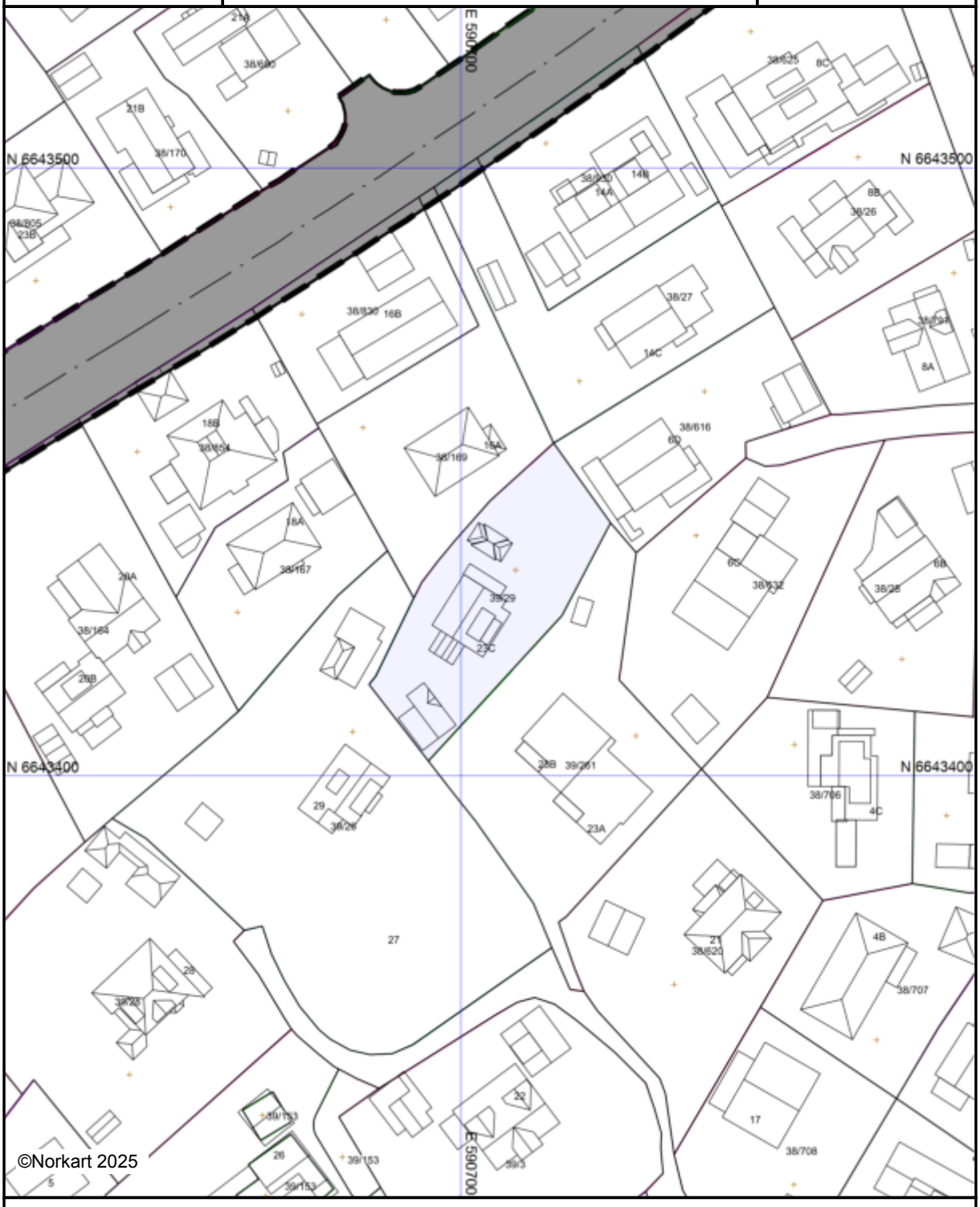
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 39/29
Adresse: Liaveien 23C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-39/29, Liaveien 23C, 1369 STABEKK

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.01.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

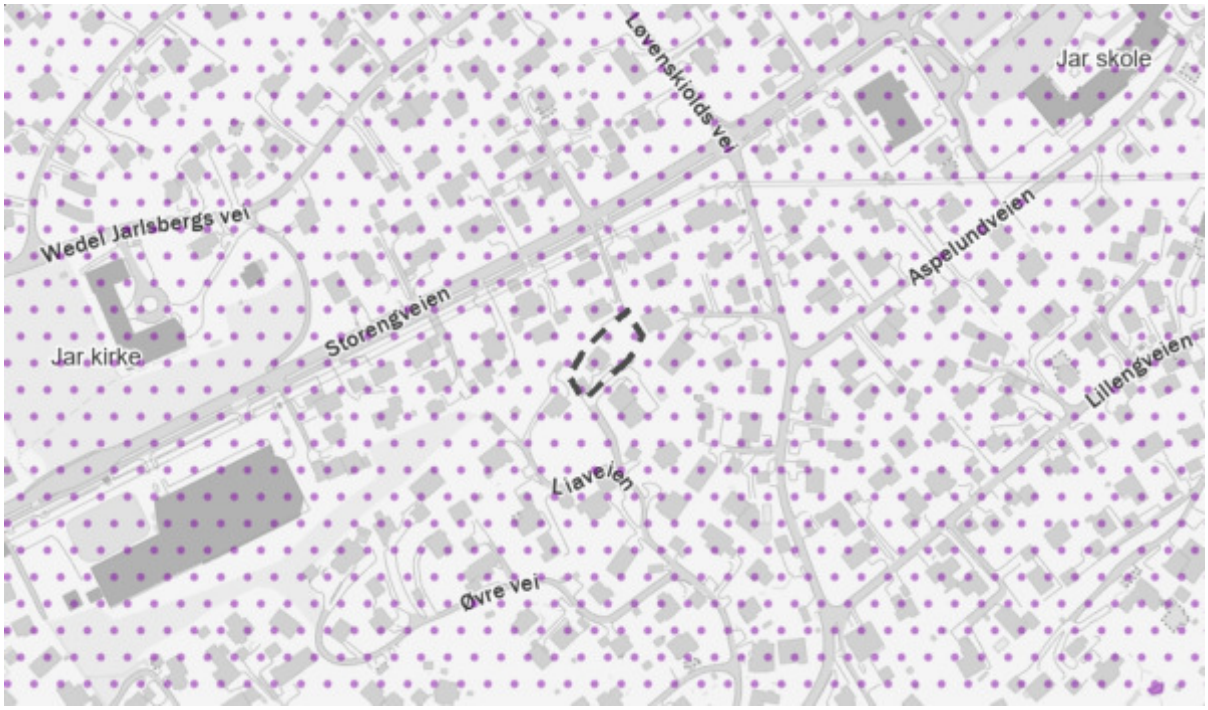
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.01.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	62.8 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.85 km
Støysoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.01.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.01.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

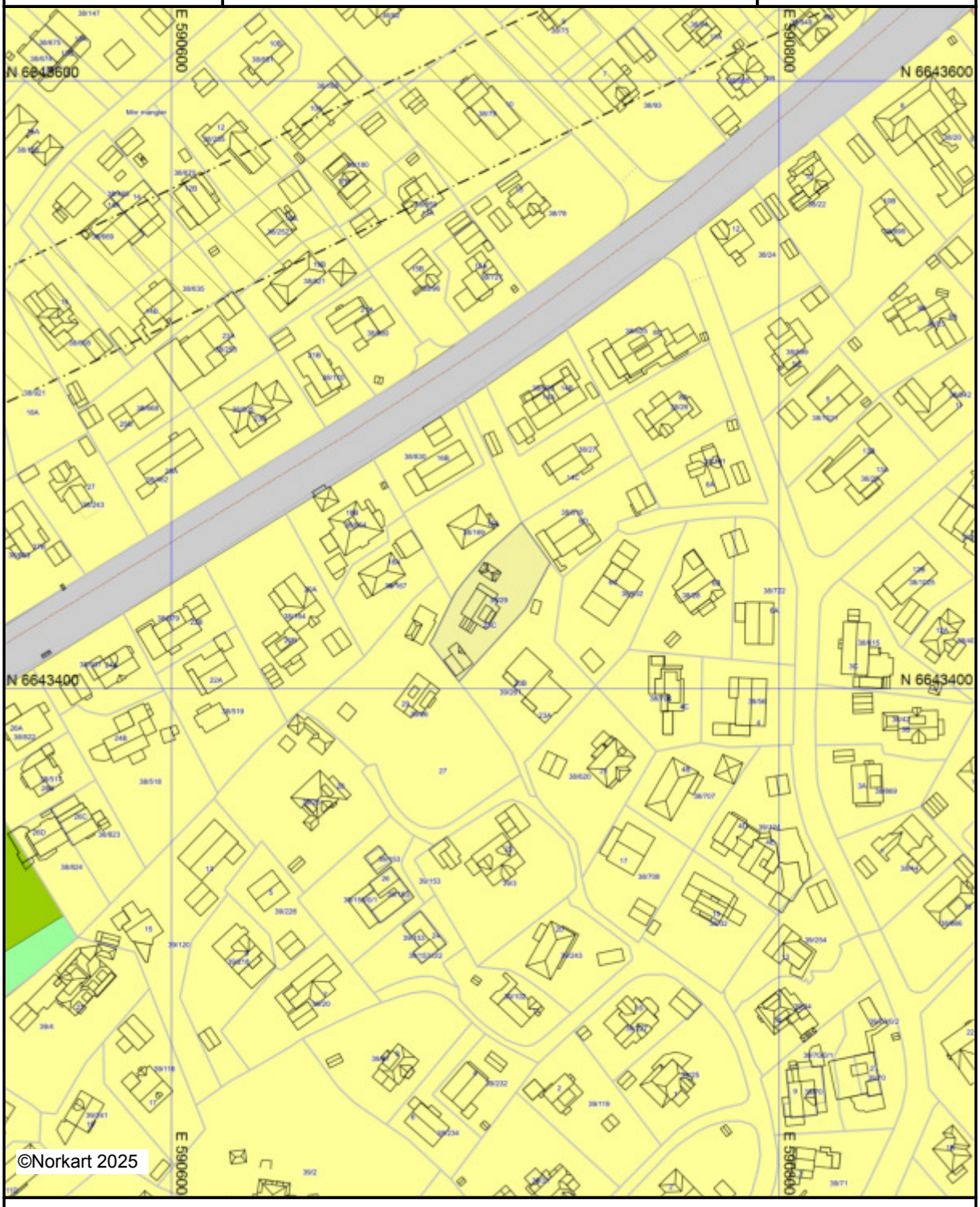
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/29
Adresse: Liaveien 23C
Utskriftsdato: 10.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Akc Arkitekter As

Postboks 9

1851 MYSEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/24314 - 20/208298/KIS	05.10.2020

Adresse - Tiltak:	Liaveien 23 C - tilbygg
Gnr/Bnr:	39/29
Tiltakshaver:	Truls Berthelsen
Ansvarlig søker:	Akc Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan JpID 20/208294 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Liaveien 23C

Nabolaget Jar - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 562 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	19 min 1.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	8 min 3.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	9 min 4.1 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	9 min 4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillengveien Linje 130, 130N, 140, 140N, 214	10 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Lilleaker Linje 13	20 min 1.5 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	26 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.2 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	13 min 0.9 km
Tøffe barnehage (0-5 år) 53 barn	17 min 1.2 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	11 min
Joker Lysaker Stasjon	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	22 min
Vitusapotek Lysaker stasjon	17 min
CC Vest Vinmonopol	23 min

SPORT

Jar Ishall	14 min
Jar skole	13 min
SATS CC Vest	19 min
Lysaker Squash	19 min

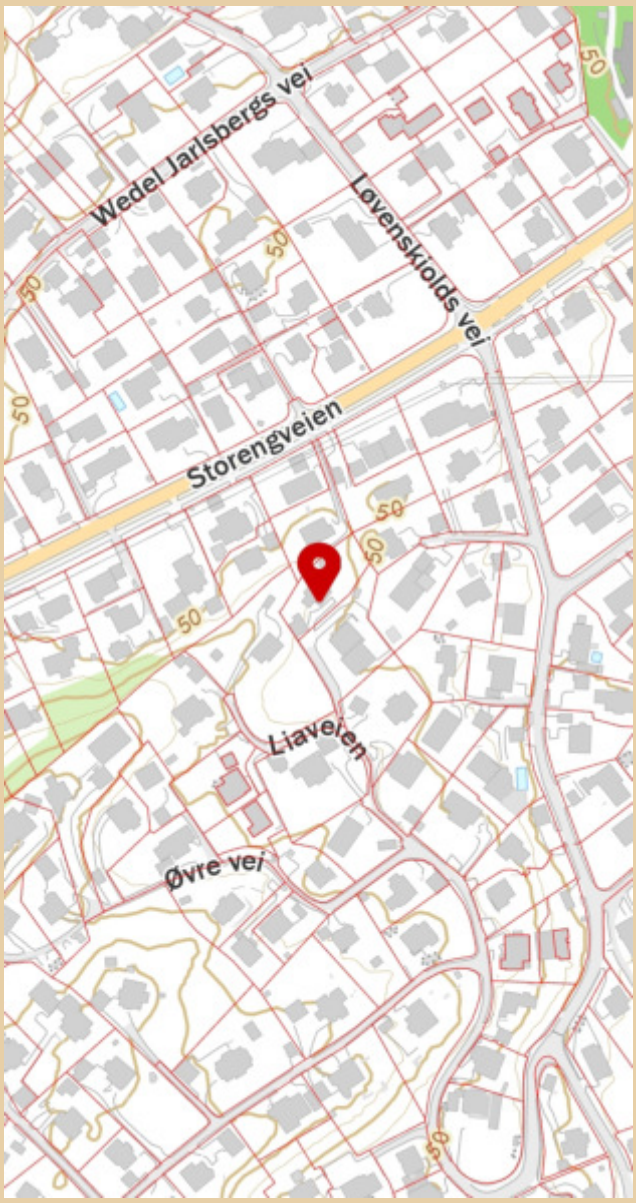
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0083 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3673852/25715786
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 14

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
837643	200	9.10.2012	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	620	0	0

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
994773615
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Eierene av Liaveien 23, Gnr 39, Bnr 29 og Liaveien 21 Gnr. 38 Bnr. 620 i Bærum kommune gir hverandre gjensidig felles ubegrenset kjørbar adkomstrett/veirett til hverandres eiendommer fra Liaveien slik som skravert på vedlagte kart.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene

Oslo, 25/9-12
Vi samtykker i tinglysing
Residence Eiendomsmegling AS
Janicke Krokvik
Eiendomsmegler

Oslo, 16.02.2012

JON STAND 120671 [redacted]
Hjemmelshaver gnr. 39 bnr. 29 i Bærum kommune

I FØLGE FULLMAKT/OG FIRMAATTEST
TROSTERUDTUNET AS, ORG.NR 994 773 615

AAGE AABERGE

BERGE SCOTT AMUNDSEN

Hjemmelshaver gnr. 38 bnr. 620 i Bærum Kommune

Fnr: 240455 - [redacted]

Fnr: 260952 - [redacted]

Rett kopi bekreftes
Janicke Krokvik
Eiendomsmegler

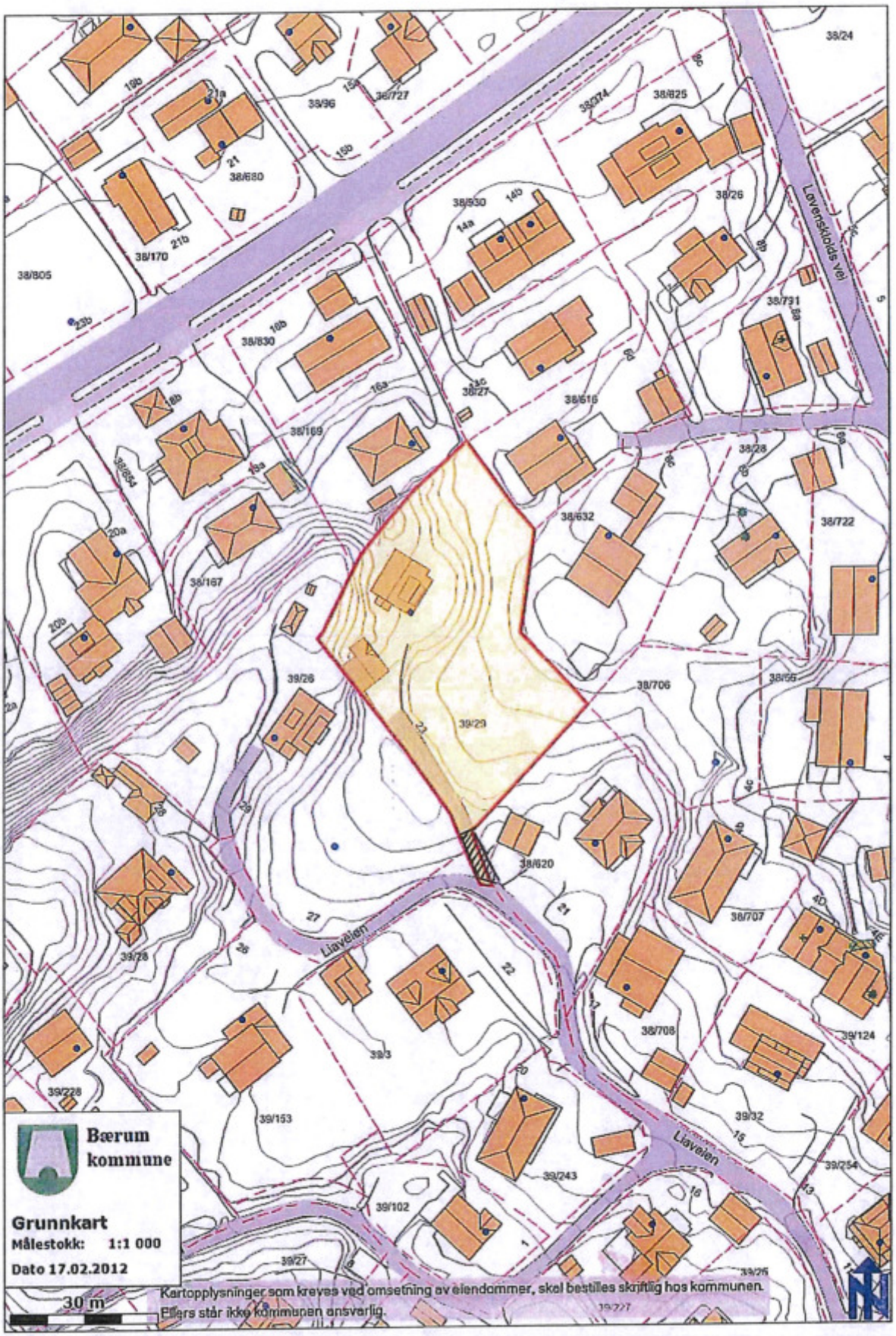
Vedlegg:

kart

Doknr: 837643 Tinglyst: 09.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0083 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3673854/25715796
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 21

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
867192	200	17.10.2012	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	26	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ERKLÆRING

Doknr: 867192 Tinglyst: 17.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av gnr. 39 bnr. 26 i Bærum kommune, Grete Brunvoll (fødselsnummer 270730 [redacted]), erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 39 bnr. 29 har varig rett til snø deponi på eiendommen gnr. 39 bnr. 26 i området som vist på vedlagte kart med rød skravur.

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

Bærum, 2/10 2012

Grete Brunvoll

Grete Brunvoll
Hjemmelshaver

Riktig gjenpart bekreftes:
Lasse Røsnes
Eiendomsmegler MNEF

Oslo, 12.10.12
Vi samtykker i tinglysing
Residence Eiendomsmegling AS
Huma Bhatti
Eiendomsmegler MNEF



Vedlegg til erklæring vedr. snødeponi på gnr. 39/26.
Oslo 2. oktober ~~september~~ 2012

Grete Brunvoll

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0083 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3673855/25715801
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 30

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
350645	200	2.5.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	261	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 350645 Tinglyst: 02.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arkivsak ID: **12/4777**
J.post ID: 13/3938

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.39 bnr. 261 (fradelteparsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.39 bnr. 29 (gjenværende parsell) har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

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

OSLO den 30/1-13

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

LASSE RØSNES I FØLGE FULLMAKT OG FIRMAATTEST
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

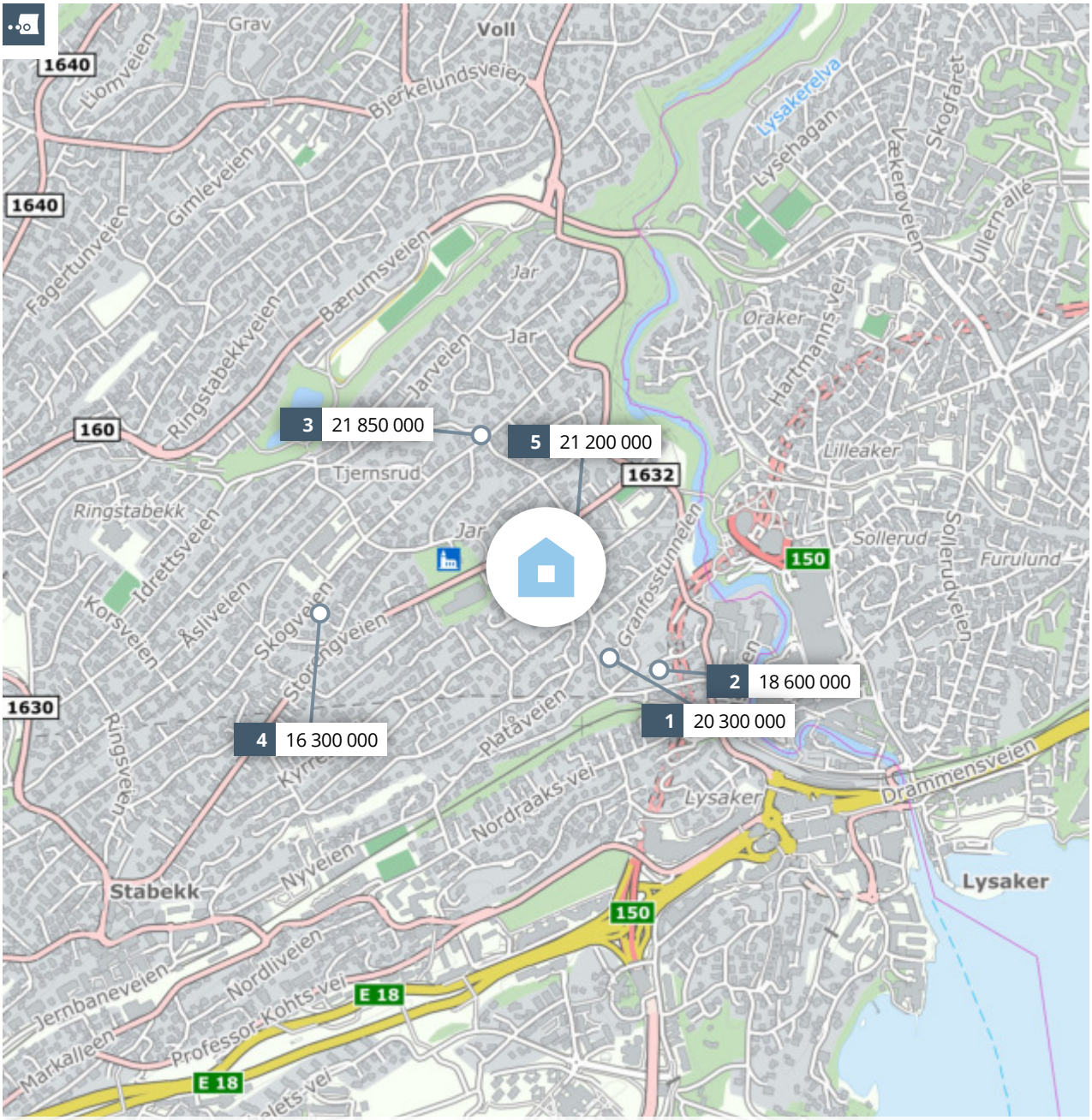
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

NEPTUNE BOLIG 5 AS, ORG.NR. 994 773 615
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Oslo, 08/2/13
Vi samtykker i tinglysing
Residence Eiendomsmegling AS
Huma Bhatti
Eiendomsmegler MNEF

08/2/13
Riktig kopi bekreftes
Huma Bhatti
Eiendomsmegler MNEF

Notater



Meglers verdivurdering

LIAVEIEN 23 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 28.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liaveien 23 C, 1369 STABEKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 39 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 06

Verdivurdert til

18 900 000

-	18 900 000	57 798
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	327 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					937 m²	
Byggeår					1924	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Kjøyavei 8 217 m² 1926 1 127 m² 4 sov	24.08.2023	21 500 000	**20 300 000**	0	20 300 000	**93 548**
2 Granfossbakken 10 259 m² 1912 1 775 m² 4 sov	22.05.2024	18 500 000	**18 600 000**	0	18 600 000	**71 815**
3 Løvenskiolds vei 18 250 m² 1924 1 031 m² 4 sov	15.01.2025	20 000 000	**21 850 000**	0	21 850 000	**87 400**
4 Skogveien 44 A 264 m² 1937 800 m² 4 sov	10.06.2024	16 490 000	**16 300 000**	0	16 300 000	**61 742**
5 Løvenskiolds vei 6 B 302 m² 1920 1 121 m² 5 sov	08.04.2024	23 000 000	**21 200 000**	0	21 200 000	**70 199**

Påkostet villa fra 1924; et utsøkt familiehjem over tre plan, pluss et stort, uinnredet loft. Villaen ligger på et solrik høydedrag med flott utsikt.

I 2013 ble eiendommen renovert i regi av entreprenør, og er siden perfeksjonert fra 2017 til 2024. Det er blant annet bygd nytt, innbydende inngangsparti og en arkitekttegnet hagestue med gasspeis.

Boligen er innholdsrik med egen inngang til hybeldel i kjelleren, samt en hoveddel med tre soverom, to bad, to toalettrom, kontor, flott spisekjøkken og en lun stue med peis. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, øy og stor spisestuesone, og stuen har åpen peis i kleberstein. Hallen smykkes av en vakker kakkelovn, og hovedsoverommet ligger i suite med eget bad. Eiendommen har også dobbelgarasje med innredet trimrom og lagringsloft.

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

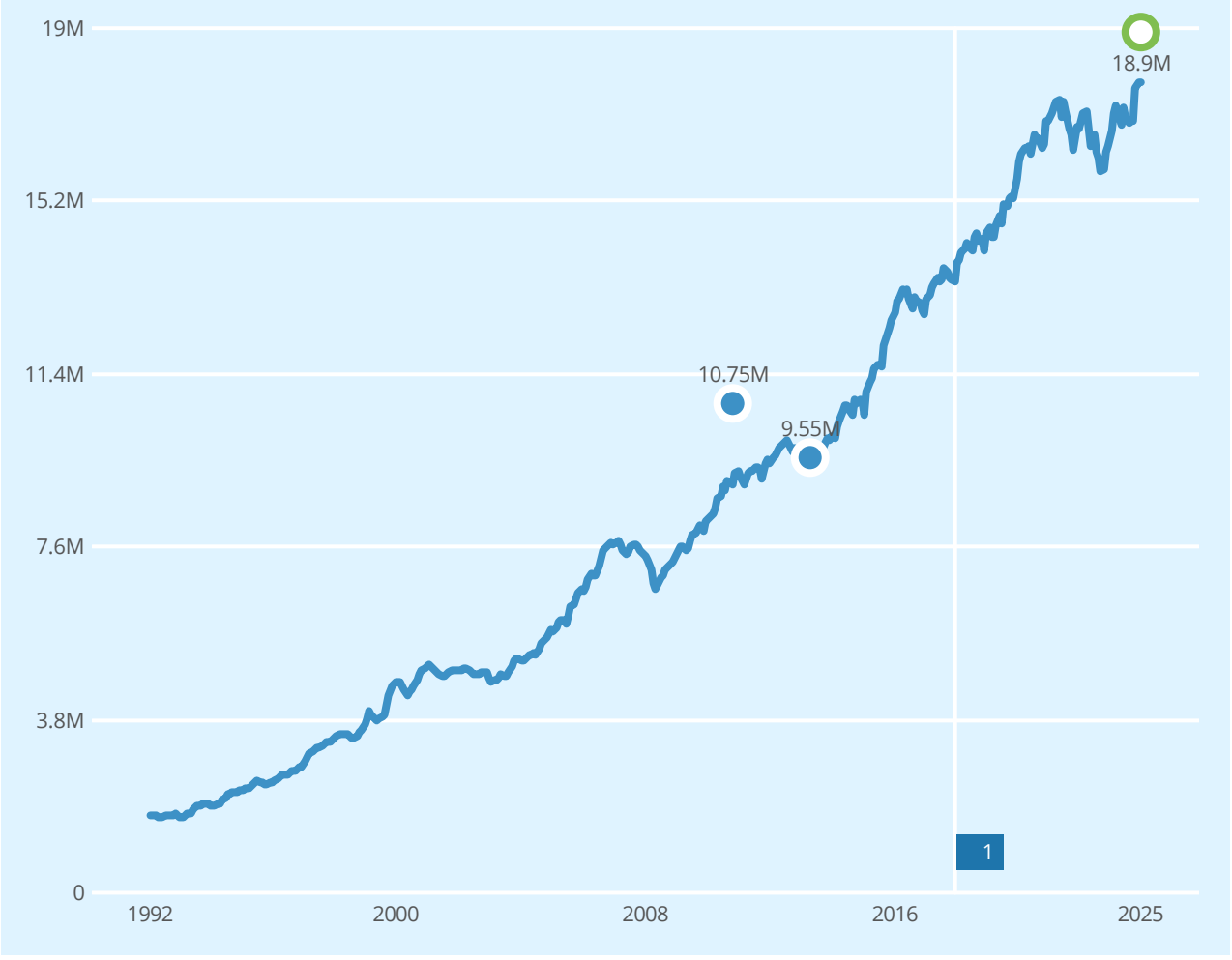
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 28.03.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.12.2013		04.02.2014	9 500 000	9 550 000	0	9 550 000	
13.06.2011	20.07.2011		10 500 000	10 750 000	0	10 750 000	
12.11.1992		12.11.1992	-	1 800 000	-	1 800 000	2

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

Eneboliger til salgs i 1369 STABEKK nå

5
eneboliger til salgs

22.6M
22.0M
21 150 000 Prisantydning i snitt
20.8M
20.2M
19.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Eneboliger solgt i 1369 STABEKK siste 12 mnd

19
eneboliger solgt

15.1M
14.8M
14.5M
14 218 000 Prisantydning i snitt
13 930 000 Salgspris i snitt
13.6M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 938 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
61 818 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

57 798 Liaveien 23 C Totalpris 18 900 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Liaveien 23C
Gnr. 39 Bnr. 29 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0083

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater