PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LØVENSKIOLDS VEI 18

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 38, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 15.11.2024 **Rapportdato:** 06.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1625 **Referansenummer:** AA8080

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 m/utleidel over 3 etasjer fra 1924, ombygget i 1949, tilbygget i 1993 og 2014. Utgravet kjeller i 2021. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Gang m/trapp, kott, gang m/garderobeskap, kjellerstue, 2 bad, 2 soverom, entré og stue/kjøkken.
1. etasje: Entré, bad, hall m/trapp, kjøkken, stue m/spiseplass og tv-stue.
2. etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bad og garderobe.
Loft: Kladt loft. Tilgang via luke m/nedfellbarstige i hall m/trapp.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes enkelte oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1924

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner.

Opprinnelig bolig er oppført i tømmer. Boligen var utsatt for brann i 1947 og det ble etablert kledning utenpå tømmeret. Tilbyggede deler har vegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak og pulttak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1993, 2009, 2014 og 2021.
Balkongdører fra 2014 og ukjent alder.

Ytterdører i lakkert tre med glassfelt og elektroniske låser.

Nordøstvendt overbygget terrasse i i tilknytting til inngangsparti trekonstruksjoner på ca 12 m2.
sørvestvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca 32 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner og uteplass med naturstein utenfor utleidel på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti i utleidel.
Frittliggende uteplass murkonstruksjoner på ca 22 m2 med adkomst fra hage.

Trapp i murkonstruksjoner med naturstein fra garasje til nedre hagenivå.
Trapp i murkonstruksjoner med naturstein til frittliggende platting og mellom hagenivåer.
Trapper i trekonstruksjoner til terrasse.
Trapp fra stue og inngangsparti til hagenivå i murkonstruksjoner med naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser og natursteinsfliser.
Overflater vegger med: Malt panel, fliser, malt tapet/strie og glatte malte flater.
Overflater tak med: Malt panel og malte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. (Opplyst av eier.) Feieluke i kjelleren og på loftet.
Det er peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i glass.

Kjelleren ligger hovedsakelig under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Vegger er hovedsakelig i murkonstruksjoner, fort ut med lekter og plater. Eksponert mur i kott under trapp.

Eldre trapp i lukkede trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av eldre malte tredører, 3-speil fyllingsdører, skyvedør i glass og dør med glass.

Det er montert diverse garderbeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert solskjerming på flere vinduer.
Det er montert boligalarm.

Gå til side

VÅTROM

Bad kjeller hoveddel:
Bad/vaskerom fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra oppbygging.
Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlight i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med fritthengende servant, dusj, vegghengttoalett, benkeplate i tre, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad utleidel:
Bad med ukjent alder, opplyst fra 2005 i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlight i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra 1994. Sluket er plassert under kabinett og ikke tilgjengelig for kontroll. (kabinett kan ikke tas ut som følge av møblering.) Synlig underliggende tettesjikt ved avløpsrør for vasken.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert bereder, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad 1. etasje:
Bad fra 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Eier opplyser at alle bad i hoveddel er utført av samme entreprenør.)
Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.
Badet er innredet med plassbygget benk, toppmontert servant, elektrisk håndkletørker, dusjnisje og vegghengttoalett.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad 2. etasje:
Bad fra 2012. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder. (Eier opplyser at samme entreprenør har utført alle bad i hoveddelen.)
Veggene har fliser og forblendingsstein. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluk i dusjen. Membran lot seg ikke verifisere i sluk under badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, høyskap og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved ventil på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken utleiedel:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra 2014. Oppgradert med nye fronter, benkeplater og hvitevarer i 2023. kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro. Kjøleskap er løst plassert i nisje i innredningen.
Koketopp har integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegget i boligen er hovedsakelig skiftet i 2012, ikke i utleidel. Opplyst av eier.
Fordelerskap for forbruksvann er plassert i kott under trapp i kjeller. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet. (Det er sluk i rommet.)
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i kottet.

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast. Det er stakeluke på rør i kott i kjelleren.
Ukjent alder på deler av avløpstamme men trolig minst fra 1993.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom i hoveddel og på kjøkken i utleidel.

Luft til luft varmepumper fra 2019 og 2020.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater, luft til luft varmepumpe, panelovner og ildsted i stuen.

Varmtvannstank på ca 200 liter. Produsert i 2021. Plassert i kott under trapp.
Varmtvannstanken i utleidelen er på ca 80 liter. Produsert i 2017. Plassert på badet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
Strømskap i hoveddelen er plassert i gang i 2 etasje. Fordelingstavle med automatsikringer Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Strømskap utleidel er plassert i entré.
Fordelingstavle med automatsikringer Kursfortegnelse og intern strømmåler i skapet.

Det er røykvarslere i alle etasjer. Det er brannslange for slukning i utleidel. Det er 6 kg pulverapparat i hoveddel.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er hovedsakelig av fjell. (Opplyst av eier.)

Boligen er opplyst redrenert i 2 omganger. På nordvest side i 2012 og resterende i 2021.

Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Ukjent konstruksjonsoppbygging på tilbygget del fra 1993. (Ser ut til å være porebetong.)

Forstøttingsmurer i naturstein og tresviller.

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen, beplantning, trapper og plattinger.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk. Alder på deler av vann og avløpsrør er ukjent. Avløpsrøret er oppgradert i 1993 og delvis i 2021, ukjent alder på resterende stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kjeller: På byggemeldte tegninger er det åpent mellom det som i dag er utleiedel og hoveddelen. På byggemeldte tegninger er det ikke kjøkken i det som i dag brukes som utleiedel.
I hoveddelen er det et rom som er tegnet som bod som i dag brukes som soverom. Områder under 1. etasje som fremkommer av tegninger fra 2014 er tatt i bruk som del av kjellerstue/gang m/garderobe. På byggemeldte tegninger er deler av dette markert som ikke utgravet.
1. etasje: Uendret bruk.
2. etasje: Uendret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

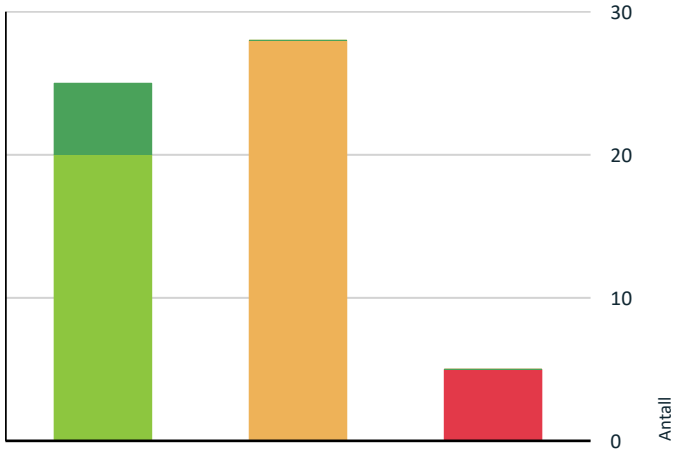
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger fra produsent av garasjen samt ordrebekreftelse for denne. Det er ikke fremvist byggemeldt tegning for garasjen med kommunens stempel, fremkommer kun av arealskisse.

Sammendrag av boligens tilstand

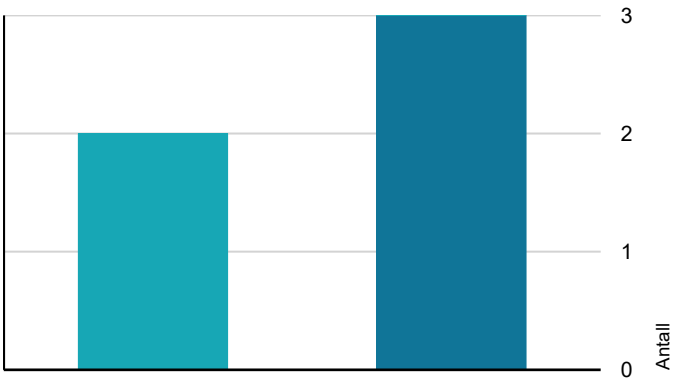
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Frittliggende uteplass	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Sørvestvendt takterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad utleidel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad utleidel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad utleidel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad utleidel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad utleidel > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1949	Ombygging	Ombygging av bolig etter brann. Byggemeldte tegninger.
1993	Tilbygg	Tilbygget bolig. Byggemeldte tegninger.
2014	Tilbygg	Tilbygg bolig, kjeller + 1. etasje. Byggemeldte tegninger fra 2014 + opplyst av eier på befaring.
2021	Ombygging.	Ombygging/utgraving av kjeller. Opplyst av eier + bilder i boligmappa.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Taket er opplyst tekket om i 2005 i tidligere salgsoppgave.

Det er høyt opp til taket. Takstmann har ikke vært på taket som følge av interne HMS rutine for arbeider i høyden.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det var ikke krav til snøfangere da huset ble oppført, men det var krav ved tilbygging.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig er oppført i tømmer. Boligen var utsatt for brann i 1947 og det ble etablert kledning utenpå tømmeret. Tilbyggede deler har vegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert musesperre i underkant av kledningen. Musesperren er mindre enn luftespalet for kledning og konstruksjoner står åpne for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musesperre må byttes/utvides for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i boligen. (Det er musefeller på loftet og eier opplyser at det har vært mus på loftet.)

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og pulttak i trekonstruksjoner. Luftet ved takfot enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det lot seg ikke konstatere lufting til saltakskonstruksjonen, ved besiktigelse på loftet ligger isolasjon helt ut. (Kan være luftet via kledning uten at dette kan fastslås.)

Ved kontroll ved gjennomføringer er ikke dampsperre tettet helt mot gjennomføringer, dette kan føre til økt risiko for kondensering på loftet.

Ved fuktsøk med pigger i treverk på loftet viser målinger 14,7%, dette er helt i øvre grense for normalverdier/tørt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampsperre bør kontrolleres og tettes. Lufting bør kartlegges og eventuelt økes.

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1993, 2009, 2014 og 2021.
Ikke produsjonstemplet i uteleidel, trolig fra oppføringsår 1993.
Balkongdører fra 2014 og ukjent alder.

(Skyvedør og enkelte vinduer er ikke produksjonstemplet.)

TG 1 Dører

Ytterdører i lakkert tre med glassfelt og elektroniske låser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt overbygget terrasse i i tilknytting til inngangsparti i trekonstruksjoner på ca 12 m2. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 91 cm høyde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Sørvestvendt platting

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner og uteplass med naturstein utenfor utleidel på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti i utleidel.
Det er montert belysning i tilknytting til uteplassen.

TG 2 Sørvestvendt takterrasse

Sørvestvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca 32m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1 m høyde. Det er montert belysning og stikkontakt i tilknytting til terrassen.

Det er asfaltshingel som tettesjikt mot underliggende boligdel ført til renne utover kant.

Tettesjiktet er trolig fra ca 1993 da tilbygget del ble oppført.

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

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

TG 3 Frittliggende uteplass

Frittliggende uteplass murkonstruksjoner på ca 22 m2 med adkomst fra hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er observert riss/sprekker i fuger på enkelte natursteinsheller.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 3 og kostnader er knyttet til manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i murkonstruksjoner med naturstein fra garasje til nedre hagenivå.
Trapp i murkonstruksjoner med naturstein til frittliggende platting og mellom hagenivåer.
Trapper i trekonstruksjoner til terrasse.
Trapp fra stue og inngangsparti til hagenivå i murkonstruksjoner med naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapper skal ha rekkverk der nivåforskjellen er over 0, 5 meter.
Det er observert "bom" i enkelte naturstein i alle trapper.
Det er observert noe råte på trappevange i trapp fra terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Naturstein holdes under observasjon, ved videre utvikling av "bom" som fører til at naturstein løsner helt må tiltak forventes.

Trappevange med råte må skiftes.

TG 3 og kostnader er knyttet til rekkverk der det mangler og utskifting av råteskadet vange.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, fliser og natursteinsfliser.
Overflater vegger med: Malt panel, fliser, malt tapet/strie og glatte malte flater.
Overflater tak med: Malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert at fuger løsner i entré i utleidel. Det er en sprekk/riss mellom materialer i gang m/trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet i entré i utleidel utbedres.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv mot grunnen og etasjskiller med lokale ujevnheter og tildels vesentlig planavvik. Størst planavvik er målt på soverom i 2. etasje med 40 mm planavvik i rommet. Forøvrig ca 20-25 mm i flere rom i 2. etasje og stue/spisestue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 3 og kostnader er knyttet til planavvik over 30 mm i et rom og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og deler av bygget er heller ikke utført med radonsperre. (Det er opplyst at det er lagt radonsperre i kjeller i hovedel som ble utgravet i 2021.)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie av bolig er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. (Opplyst av eier.) Feieluke i kjelleren og på loftet.

Det er peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i glass.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger hovedsakelig under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Vegger er hovedsakelig i murkonstruksjoner, fort ut med lekter og plater. Eksponert mur i kott under trapp.

Det er forskriftmessig borret 73 mm hull for fuktsøk i bunnsvill. Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 6,5 %.
Målingen er utført i bunnsvill i kjellerstue under vindu med lysgrav.

Registrert fuktnivå anses som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk i eksponert murvegg under trapp ble det observert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon med tanke på fuktutvikling. Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre trapp i lukkede trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Det er observert råteskader i vanger i kott i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved fuktsøk i råteskadet vange ble det ikke indikert for fuktighet.
Det kan ikke utelukkes behov for å skifte treverk med råteskade.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av eldre malte tredører, 3-speil fyllingsdører, skyvedør i glass og dør med glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Eier opplyser at alle bad i hoveddel er utført av samme entreprenør.)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv utenfor våtsone er tilnærmet flatt og det lot seg ikke konstatere oppkant i tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med plassbygget benk, toppmontert servant, elektrisk håndkletørker, dusjnisje og vegghengttoalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i tømmervegg mot dusjen fra trapp. (Tømervegg er eldre yttervegg.)

KJELLER > BAD UTLEIDEL

Generell

Bad med ukjent alder, opplyst fra 2005 i tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Byggtekniskforskrift 1997-2010 ligger til grunn for vurderinger.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlight i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss/sprekk i fuge over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss/sprekk holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Det er "bom" i store deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes utskifting av løse fliser.

Det bør lages oppkant i tettesjikt ved døren for å hindre at vann renner ut av rommet ved lekkasjer.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra 1994. Sluket er plassert under kabinett og ikke tilgjengelig for kontroll. (kabinett kan ikke tas ut som følge av møblering.) Synlig underliggende tettesjikt ved avløpsrør for vasken.

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

Det er ikke brukt tettemansjett på rørgjennomføring til avløp for vaskemaskin.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ved lekkasjer kan vann følge rør inn i veggen. Gjennomføring bør tettes i henhold til anbefalt løsning.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert bereder, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i emaljen i servanten.

Servantskap er avflasset/fuktpåvirket mot dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss er kosmetisk uten behov for tiltak. Det må forventes utskifting av vannskadet skap/side.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD UTLEIDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 12 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra oppbygging.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlight i taket.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med fritthengende servant, dusj, vegghengttoalett, benkeplate i tre, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012. Det foreliggr dokumentasjon i form av enkelte bilder etter membran er smurt. (Eier opplyser at samme entreprenør har utført alle bad i hoveddelen.)

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og forblendingsstein. Taket er malt.

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

Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

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

Gulv utenfor våtsone er flatt og det kan ikke verifiseres avgrensing i tettesjikt ved terskel minimum 15 mm. Gulv i dusjen ligger høyere enn gulv forøvrig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør kontrolleres om tettesjiktet er trukket 15 mm opp på terskel, vær likevel klar over at det er avvik i fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluk i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne og er det økt risiko for skade ved lekkasje fra installasjonene. Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, høyskap og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved ventil på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i vegg mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014. Oppgradert med nye fronter, benkeplater og hvitevarer i 2023. (Oppgradering er opplyst av eier.)

kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro. Kjøleskap er løst plassert i nisje i innredningen.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketopp har integrert ventilator med kullfilter.

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

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminerte plater.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Røropplegget i boligen er hovedsakelig skiftet i 2012, ikke i utleidel. (Opplyst av eier.)

Fordelerskap for forbruksvann er plassert i kott under trapp i kjeller. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet. (Det er sluk i rommet.)

Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i kottet.

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

Aldersvurdering gjelder eldre røropplegg i utleidel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast. Det er stakeluke på rør i kott i kjelleren.

Ukjent alder på deler av avløpstamme men trolig minst fra 1993.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom i hoveddel og på kjøkken i utleidel.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumper fra 2019 og 2020.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter. Produsert i 2021. Plassert i kott under trapp.

Varmtvannstanken i utleidelen er på ca. 80 liter. Produsert i 2017. Plassert på badet.

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

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav. (Gjelder tank i utleiedel.)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 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.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen. Strømskap i hoveddelen er plassert i gang i 2 etasje. Fordelingstavle med automatsikringer Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Strømskap utleidel er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer Kursfortegnelse og intern strømmåler i skapet.

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.
   1949 Ukjent om alt ble skiftet etter brann.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På arbeider utført i 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Skapet til hovedelen er uryddig med løse ledninger og manglende deksler. Det foreligger lite dokumentasjon på tidligere el-arbeider i boligen, i tidligere salgsprospekt er det opplyst at utleiedel er innredet i 2005 og det er opplyst om tilbygging av bolig + 2 bad og kjøkken i 2012 og 2014. Det er ikke fremvist dokumentasjon på el-arbeider i denne perioden.

    Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.

    TG 3 er knyttet til løse ledninger i skapet og kostnader er knyttet til dette.

    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Det er røykvarslere i alle etasjer.
Det er brannslange for slukning i utleidel. Det e4 6 kg pulverapparat i hoveddel.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er hovedsakelig av fjell. (Opplyst av eier.)

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er opplyst redrenert i 2 omganger. På nordvest side i 2012 og resterende i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På østsiden av boligen er grunnmursplasten avsluttet under terrenghøyde og det er heller ikke montert grunnmurslist.

Ved fuktsøk i eksponert vegg mot terreng under trapp i kjeller ble det indikert for forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmursplasten bør heves over terrenghøyde og avsluttes med grunnmurslist.

Området med indikasjoner for fukt holdes under observasjon med tanke på fuktutvikling. I eldre boliger er det ikke lagt fuktsperreplast under fundamenter og ofte kan det være fuktopptrekk fra grunnen og ikke funksjonssvikt ved drenering som som gir utslag for fukt.

En observasjonsmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Ukjent konstruksjonsoppbygging på tilbygget del fra 1993. (Ser ut til å være porebetong.)

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk mellom hoveddel og tilbygget del fra 1993.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk på begge sider bør holdes under observasjon. Aller helst bør sprekket tettes for å hindre vann inn i sprekken. Ved negativ utvikling må årsak til sprekk karlegges og utbedres. (Sprekk skyldes trolig tilbygg og materialoverganger.)

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøttingsmurer i naturstein og tresviller.

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

Forstøttingsmur i tresviller er skjev og alderslitt. Natursteinsmur mot vei er noe skjev og deler av understøtte har blitt vasket vekk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må forventes vedlikehold/utskifting av tresviller. Natursteinsmur mot vei må holdes under observasjon, ved vidre bevegelse/større skjevheter må tiltak forventes.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen, beplantning, trapper og plattinger.

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

På østside av boligen er terreng flatt mot bygningskroppen. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk. Alder på deler av vann og avløpsrør er ukjent. Avløpsrøret er oppgradert i 1993 og delvis i 2021, ukjent alder på resterende stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 2012.

Fundamenter/gulv mot grunnen i betong. Ringmur i lettklinker.

Vegger med uisolert bindingsverk, kledd med stående panel.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Det er montert strøm, belysning, leddport og el-billader i garasjen.

Det er en lagringshems over garasje, tilgang via luke m/nedfellbar trapp.

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

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

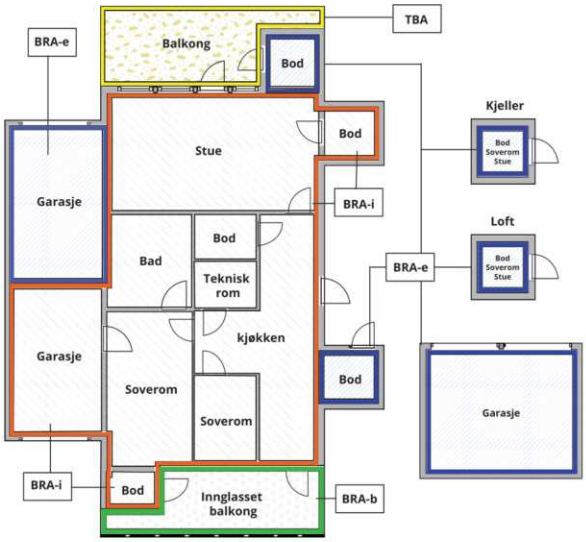
Hva er måleverdig areal?

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				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	94			94	39	2	96
1. Etasje	93			93	42		93
2. Etasje	63			63			63
SUM	**250**				**81**	**2**	**252**
SUM BRA	**250**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, Kott , Gang m/garderobeskap, Kjellerstue , Soverom , Bad utleidel, Entré , Bad , Soverom 2, Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré , Bad , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue m/spiseplas, TV-stue		
2. Etasje	Hall m/trapp , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		

Kommentar

Fritliggende platting i tilknytting til hage har avrundet form og ujevn avsluttning, vanskelig å måle nøyaktig, kan avvike noe i arealoppmåling.

Ca 2 m2 er ikke måleverdig under trapp i kjeller, ikke medtatt som S-rom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at helt nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig å måle med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er helt avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kjeller: På byggemeldte tegninger er det åpent mellom det som i dag er utleiedel og hoveddelen. På byggemeldte tegninger er det ikke kjøkken i det som i dag brukes som utleiedel.
I hoveddelen er det et rom som er tegnet som bod som i dag brukes som soverom. Områder under 1. etasje som fremkommer av tegninger fra 2014 er tatt i bruk som del av kjellerstue/gang m/garderobe. På byggemeldte tegninger er deler av dette markert som ikke utgravet.
1. etasje: Uendret bruk.
2. etasje: Uendret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke tilgang til utleidel via hoveddel, boligen er ikke byggemeldt med egen hybel/branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt utgraving av kjeller og rehabilitering av bad i kjeller. Det er opplyst redrenert og laget nytt kjøkken i utleiedel- Det er fremvist bildedokumentasjon på utgraving i kjeller og oppbygging av bad. Det er fremvist kvittering fra utførende for arbeider i kjeller.

Det er foretatt diverse el-arbeider i kjelleren. Det er fremvist samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: På soverom i kjeller er vinduet plassert for høyt for rømning. (Rommet er byggemeldt som bod.)

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
Hems					
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Hems er ikke måleverdig som følge av lav høyde mellom tak og gulv. Gulvareal ca 26 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger fra produsent av garasjen samt ordrebekreftelse for denne. Det er ikke fremvist byggemeldt tegning for garasjen med kommunens stempel, fremkommer kun av arealskisse.

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:

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	247	3
Garasje	0	36

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Øyvind Briså	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	113		0	1031.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvenskiolds vei 18

Hjemmelshaver
Briså Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig medbeliggenhet i et veletablert villaområde på Jar. Kort vei til skole, barnehager, off. kommunikasjon og nærbutikk.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt gårdsplass, gressplen, beplantning , trapper og plattinger.

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.12.2024	Egenerklæring, utfylt av eier	Gjennomgått	4	Nei
Kevin Masters	15.09.2023	Faktura nye fronter kjøkken	Gjennomgått	1	Nei
Sandvika rørservice	29.06.2022	Montere lekkasjesikring hybelkjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
G4 Elektro	07.05.2021	Samsvarserklæring: Nytt opplegg/ombygging kjeller.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa		Bilder av utgraving	Gjennomgått	48	Nei
Boligmappa		Bilder av bad i kjeller under oppbygging	Gjennomgått	20	Nei
Eier	14.11.2024	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bæum kommune	13.01.2014	Byggemelte tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Bærum nygnings-og reguleringsvesen	17.08.1993	Byggemeldte tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Bærum Bygningsråd	20.07.1949	Byggemeldte tegninger, oppbygging etter brann.	Gjennomgått	14	Nei
Bærum Kommune	07.07.2021	Godkjenning av røranmeldelse	Gjennomgått	1	Nei
Rørnett AS/ Bærum kommune	23.03.2006	Minibrev, ferdigstille rørarbeider hybel.	Gjennomgått	2	Nei
Bærum Kommune	11.03.2021	Røranmeldelse	Gjennomgått	3	Nei
Bygg og tømrerfirma Hoff Dybvik	02.05.2021	Faktura div arbeiderkjelleer	Gjennomgått	8	Nei
Igland Garasjen	10.09.2012	Faktura Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Igland Garasjen	12.04.2013	Tegning garasje. (Ikke stemplet i kommunen.)	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.11.2024	Videresendte 3 bilder fra 2012. Bad 2. etasje.	Gjennomgått	3	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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/AA8080

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7240506

Selger 1 navn
Øyvind Briså

Gateadresse
Løvenskiolds vei 18

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 7758574

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: 7240506

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jeg har benyttet Morgan Johansen siden 2002 (i tidligere hus) Han har utført arbeidet på alle tre bad i Løvenskiolds vei. Det samme gjelder Sandvika Rørservice

Arbeid utført av: Morgan Johansen, Sandvika Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørarbeidet i 2021 er omsøkt og godkjent

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1924. Det var mye skjevheter. I arbeid på stue og kjøkken som er utført i 'min tid', er gulv avrettet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert musegitter ved ytterpanel, men jeg ved tre anledninger har tatt mus (veldig små mus) i feller på loftet.

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: All oppgradering av det elektriske anlegget i 'nyere tid'

Arbeid utført av: G4 Elektro

Filer

G4Boligmappa.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El anlegget: G4 Elektro. Oljetank: Gravd opp og forsvarlig avhendet. Pipe: rør satt ned

Document reference: 7240506

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lademulighet for biler

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

Beskrivelse: Før jeg kjøpte huset var det ufaglærte som utførte arbeid. De førte til en forsikringssak mot Opak i 2011

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, kun av faglært

Beskrivelse: Igland garasjen ble satt opp av Igland innleide personer. Hoff Dybvig har lagd alt av annet tømrerarbeid, inklusive terrasse, skifte av vinduer, ny panel . Tak var lagt nytt før jeg kjøpte huset i 2010

Arbeid utført av: Igland garasjen, Bygg og Tømrerfirma Hoff Dybvik AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel med separat inngang leies ut i dag

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: Kjeller er utgravd og bygd opp igjen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en tinglyst heftelse på en avløpsledning som går over naboens (Løvenskiolds vei 18B) eiendom

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med utbygging av kjeller i 2021/22, ble det lagt radonsperre og radon utluftning. Måling feilet, og må tas på nytt

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: X

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke søkt

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240506

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en tinglyst heftelse på en avløpsledning som går over naboens (Løvenskiolds vei 18B) eiendom

Document reference: 7240506

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: 7240506

E-Signing validated

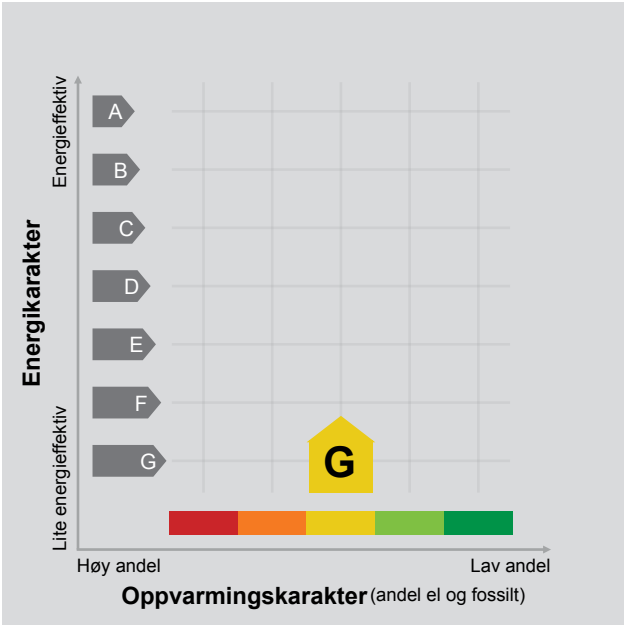
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Briså	c1287bf083d91ddbb590f3d2ef45135fe6778ea5	27.12.2024 10:28:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240506

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds vei 18
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16130834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64442
Dato	06.01.2025



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 33 752 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:

33 752 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

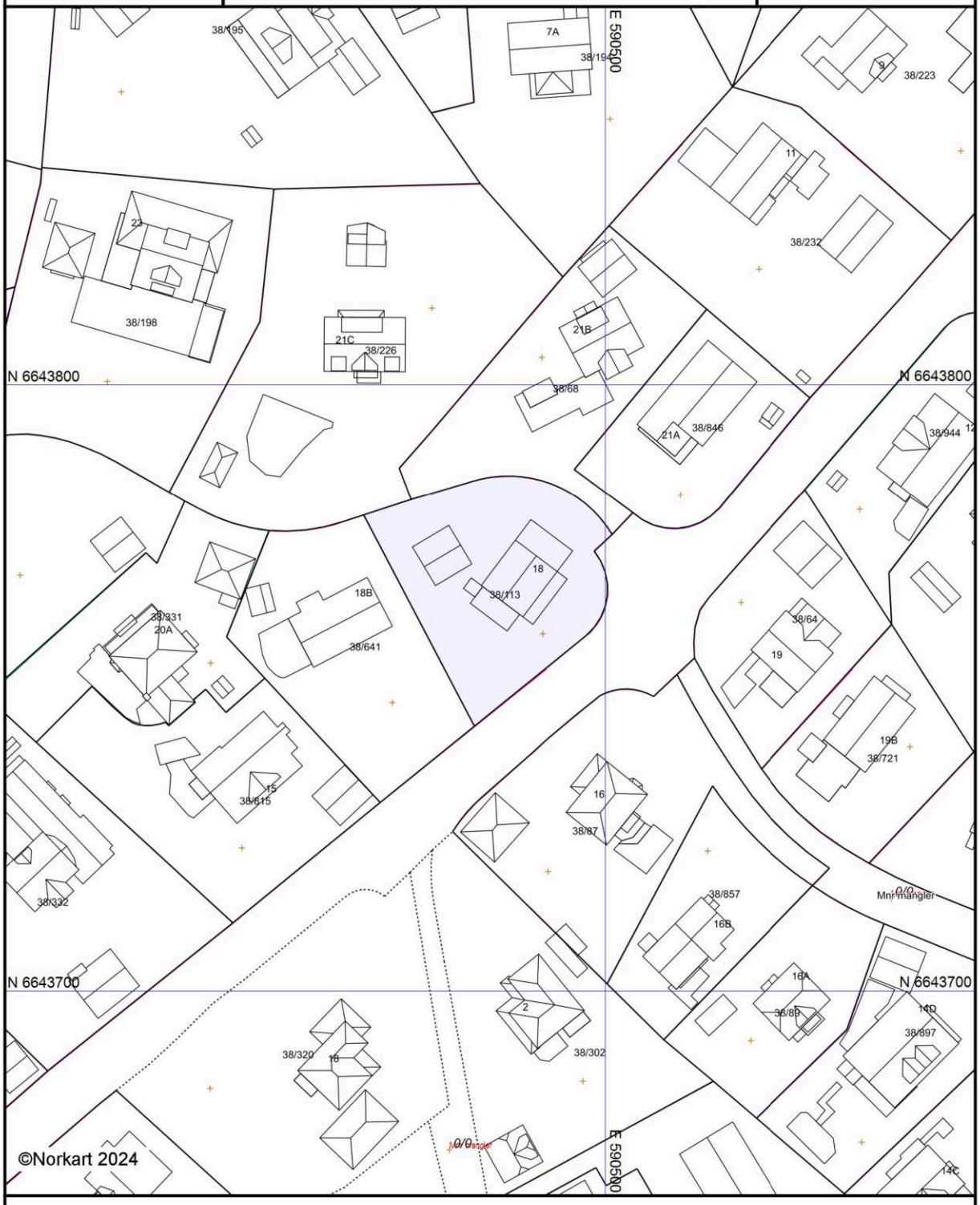
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/113
Adresse: Løvenskiolds vei 18
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:1000

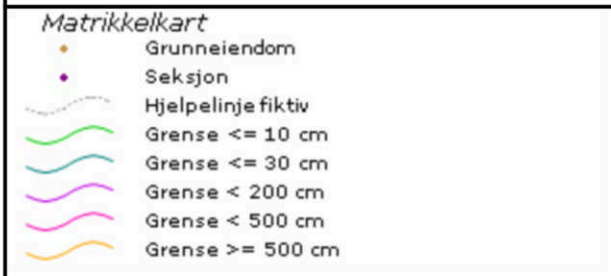
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



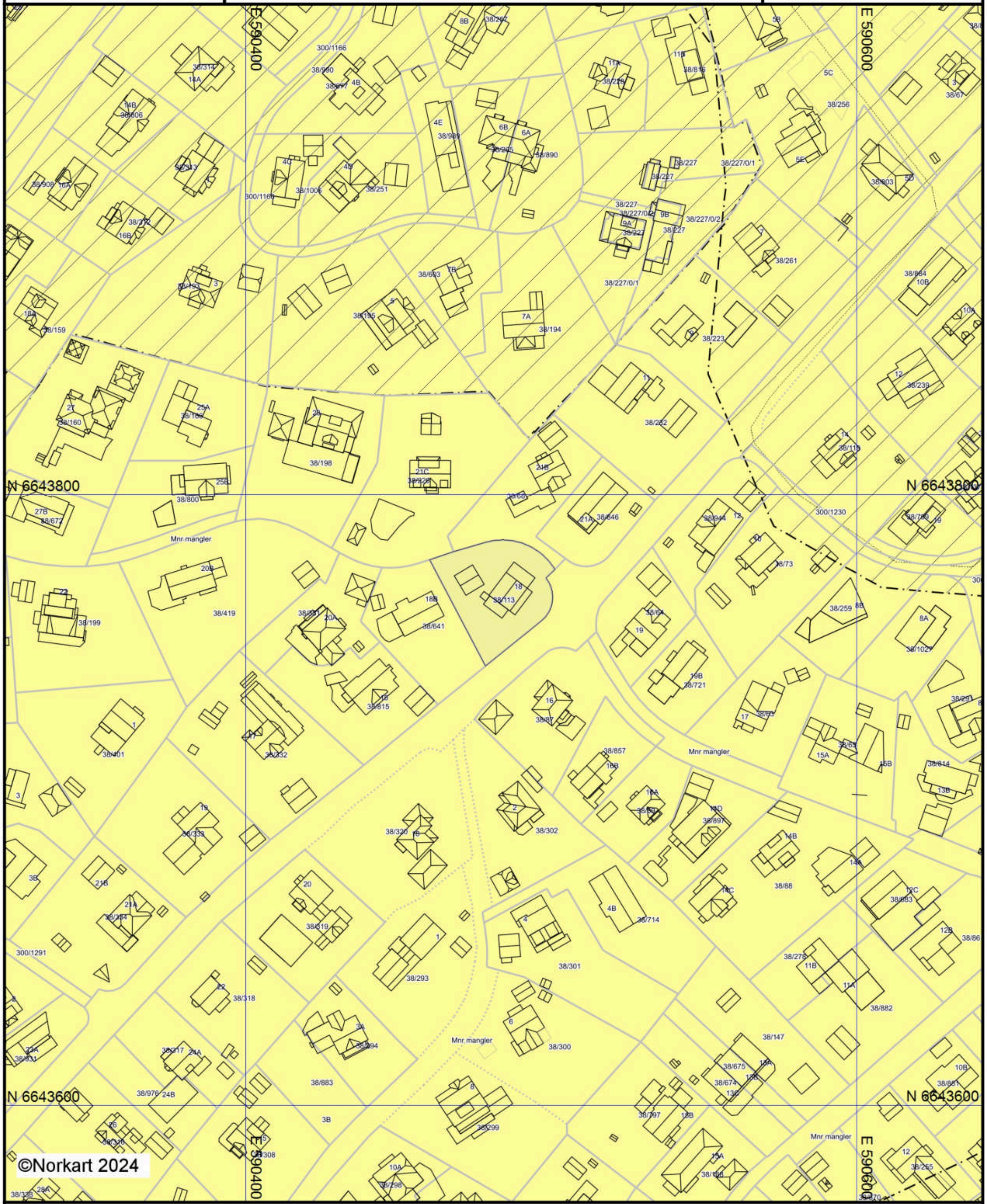
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/113
Adresse: Løvenskiolds vei 18
Utskriftsdato: 25.11.2024
Målestokk: 1:2000

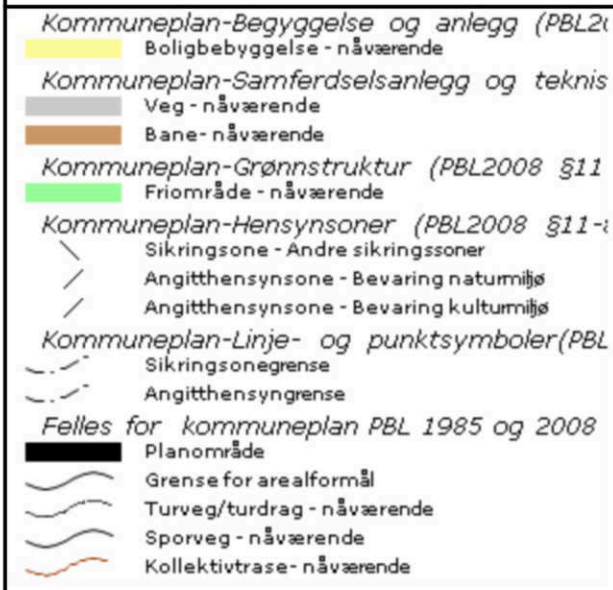
N

UTM-32



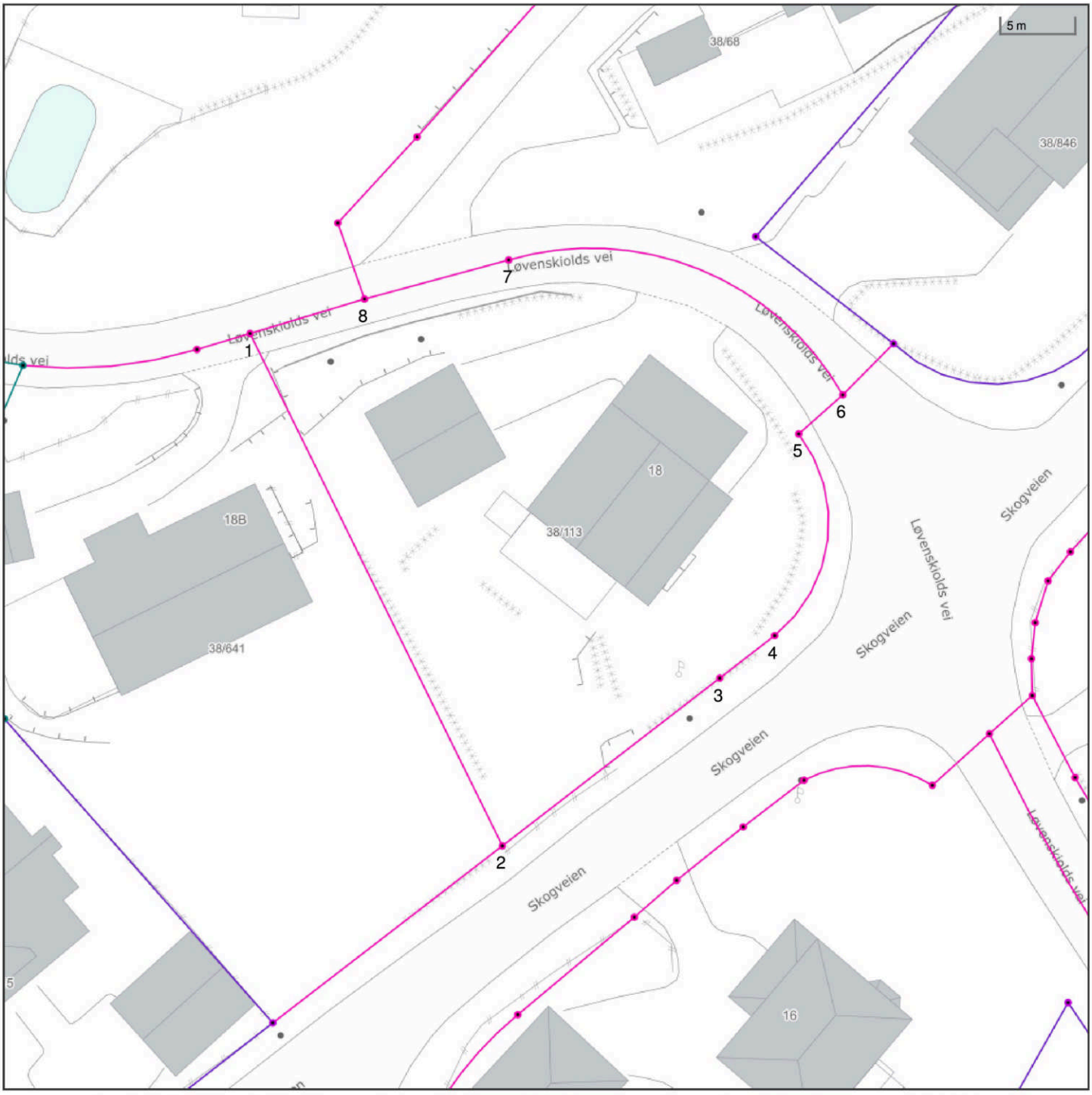
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 38/113//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 031,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643758,9	**Øst**	590489,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643778,54	590460,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,25	
2	6643743,68	590478,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,36	
3	6643755,6	590493,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,93	
4	6643758,62	590496,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
5	6643772,55	590498,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,50	10,10
6	6643775,31	590501,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
7	6643784,04	590477,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,82	19,98
8	6643781,11	590467,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,31	

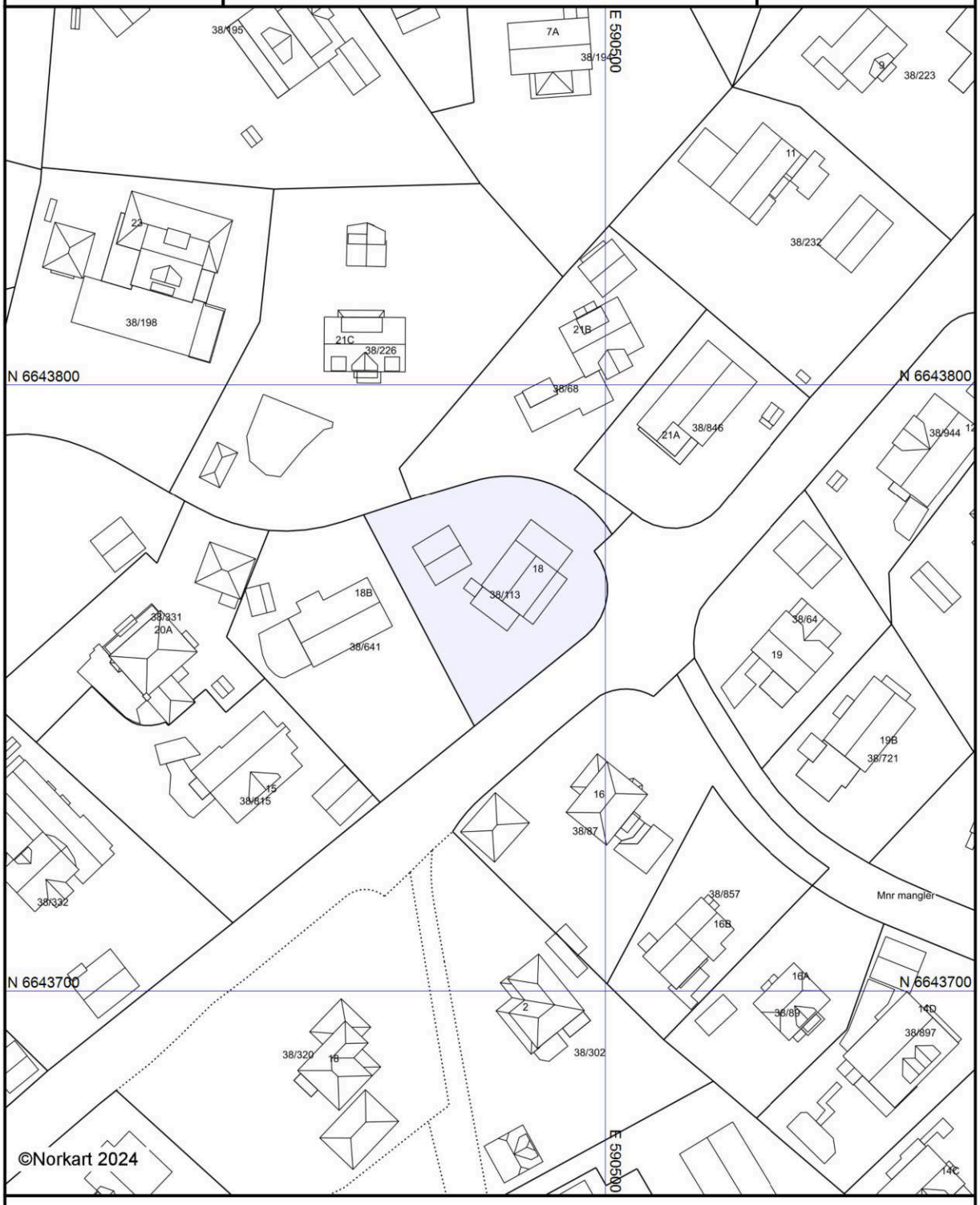
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/113
Adresse: Løvenskiolds vei 18
Utskriftsdato: 25.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 25.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

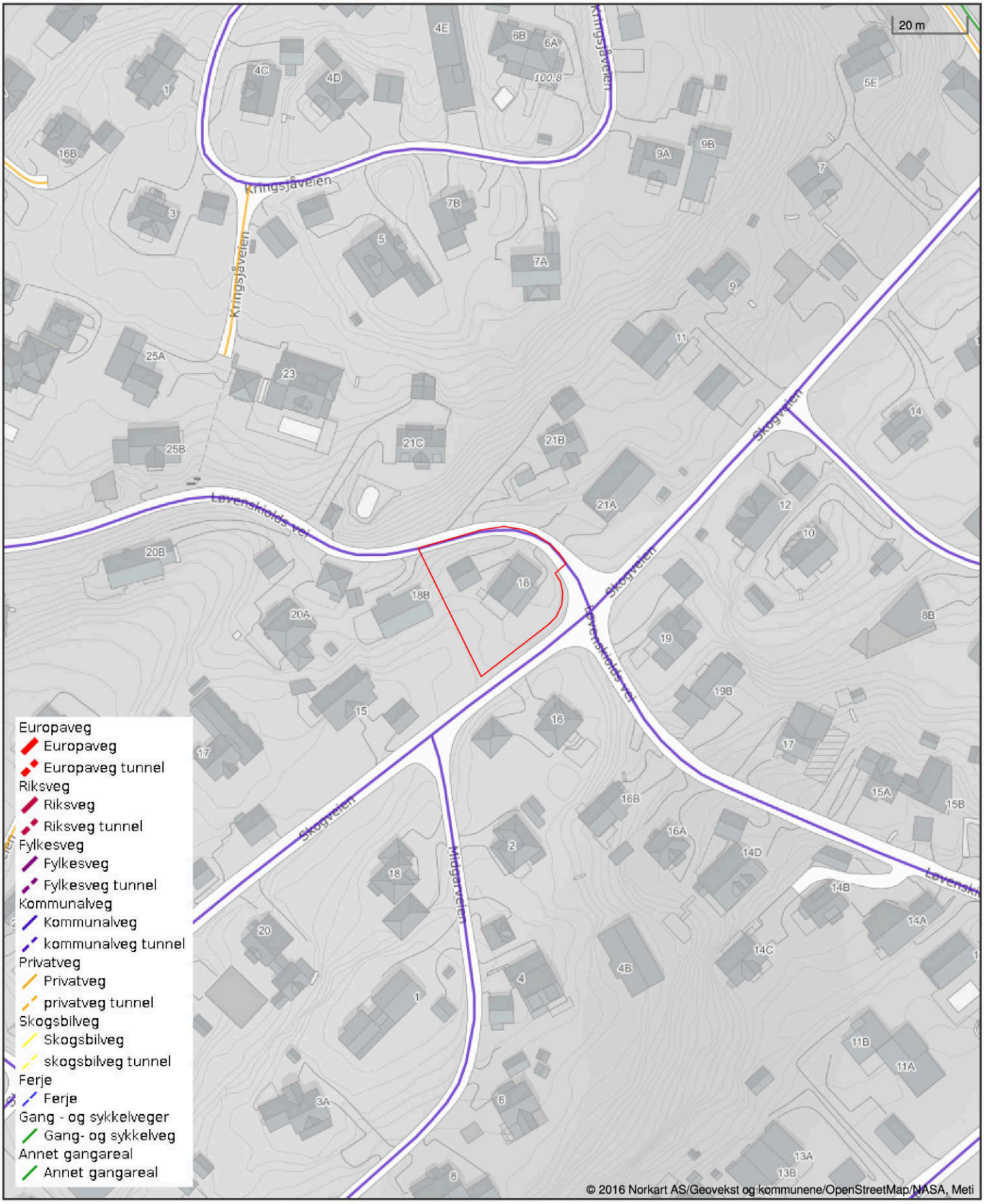
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 25.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 38/113//



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

Bærum kommune

VAledninger

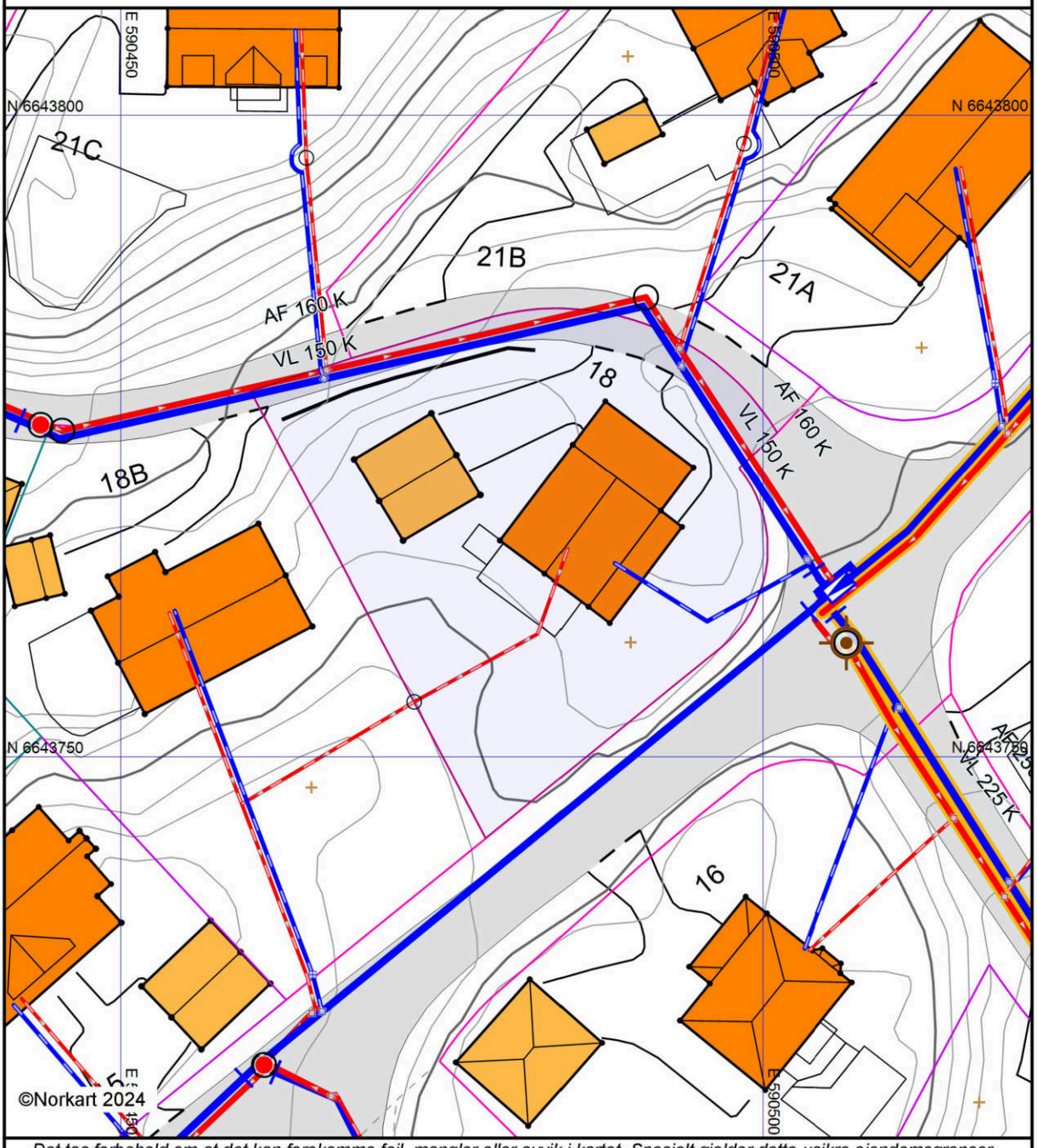
Eiendom: 38/113
Adresse: Løvenskiolds vei 18
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:500

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: 25.11.2024

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.**	38	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23065791	6360	25.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1187

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/113		
Utskriftsdato	25.11.2024	**Antall datasett**	6

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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	13.11.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	16130834	2etg enebolig med stående panel. nytt påbygg over gammelt inngangsparti og ny utvidet kjelleretgmed veranda oppå.	Middels	Saltak

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**38**	Bnr:	**113**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
49/383	Bad og wc	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
93/1749	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
06/3066	Rehabilitering av røranlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
09/45148	Riving av inngangsparti og terrasse - nytt åpent inngangsparti m/trapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
12/23140	Rive eksisterende garasje, bygge ny	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
14/12353	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
26.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 38 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

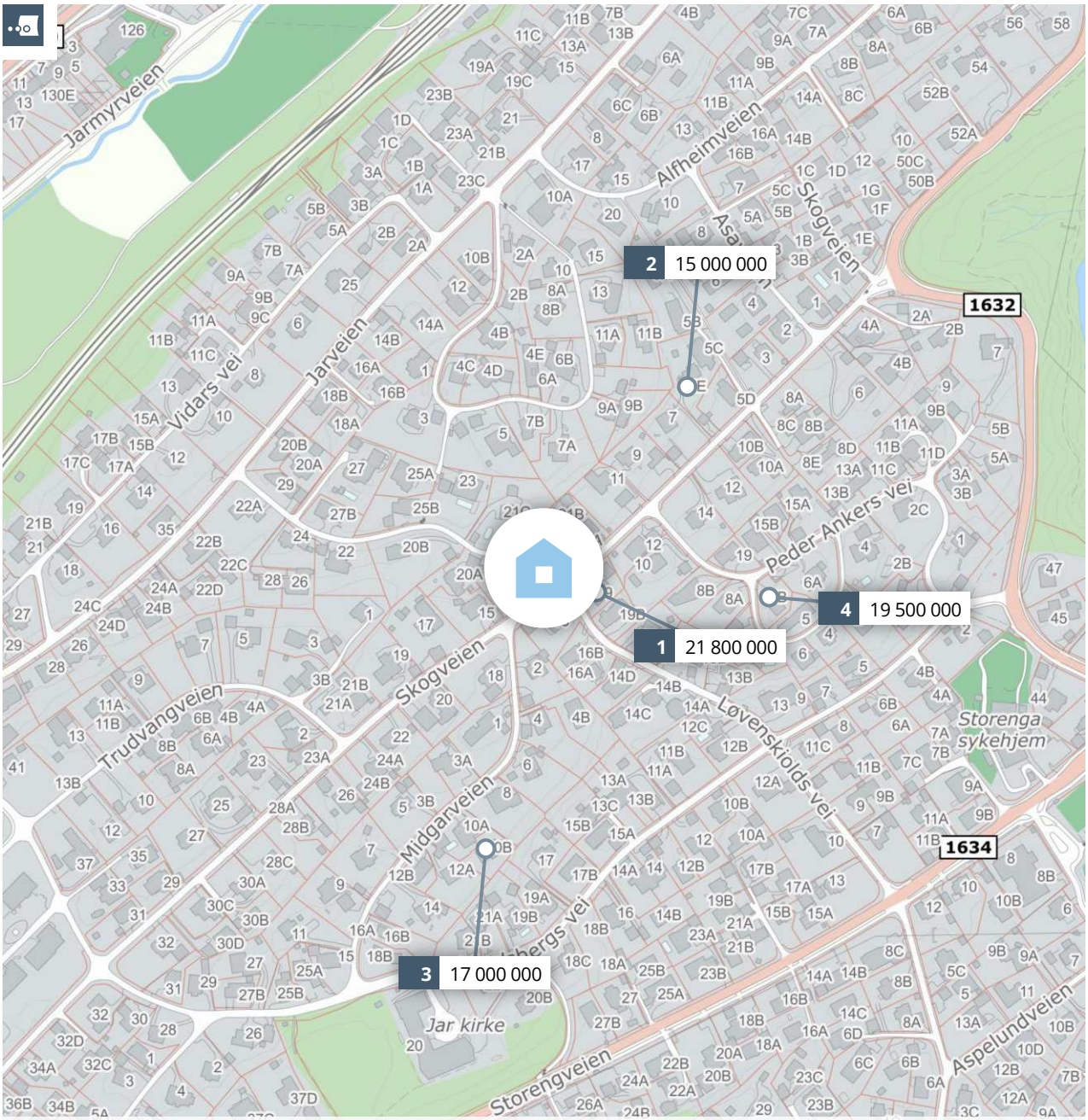
Eiendommens adresse:

Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 630 985
Som sekundærbolig:	kr 6 197 741

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

LØVENSKIOLDS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.11.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvenskiolds vei 18, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 38 BNR 113 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 02

Verdivurdert til

20 000 000

-	20 000 000	86 957
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	230 m²
BRA	232 m²
Tomt	1 031 m²
Byggeår	1924

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

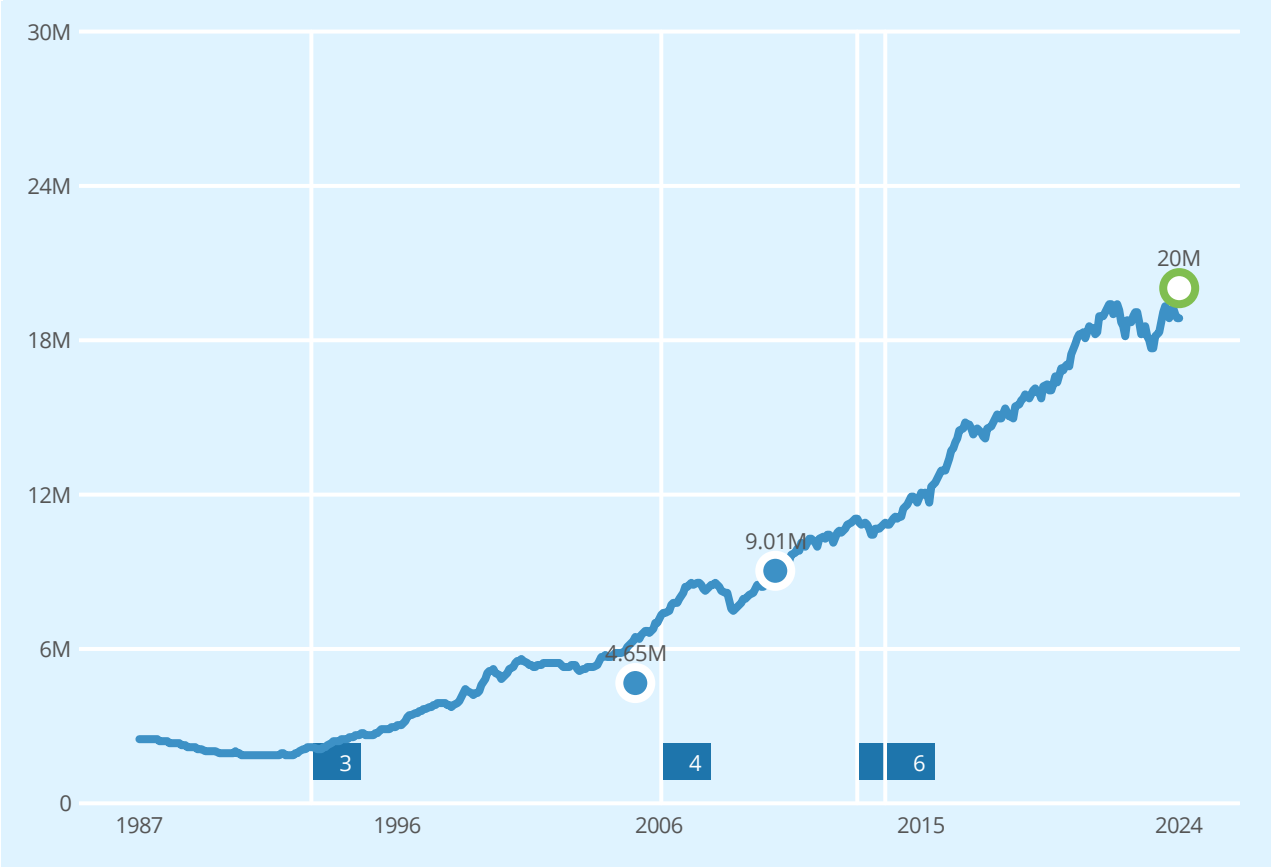
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løvenskiolds vei 19 269 m² 1929 800 m² 5 sov				27.10.2022	23 900 000	**21 800 000**	0	21 800 000	**81 041**
2	Skogveien 5 E 260 m² 1930 2 160 m² 4 sov				13.03.2023	15 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**57 692**
3	Midgarveien 10 B 213 m² 1981 778 m² 4 sov				27.09.2023	17 700 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**79 812**
4	Peder Ankers vei 6 B 163 m² 1969 700 m² 4 sov				23.05.2023	19 750 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**119 632**

Særdeles pen, innholdsrik enebolig beliggende i et meget attraktivt, veletablert og barnevennlig boområde. Eiendommen ligger høyt og luftig til med utsikt til fjorden i et stille og barnevennlig område. Kort vei til skole, barnehager, off. kommunikasjon og nærbutikk. Boligen har gjennomgått en stor oppgradering siden siste omsetning med bl.a. utvidelse av innvendige arealer, dobbelt garasje, kledning, kjøkken, overflater, baderom mm. Boligen holder en høy standard. Fine utearealer, utsikt og gode solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Enebolig
5 Garasje, anneks
6 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.02.2023		02.02.2023	-	8 300 000	-	8 300 000	7
28.05.2010	07.06.2010	17.08.2010	-	9 010 000	-	9 010 000	
13.04.2005	29.06.2005	08.08.2005	5 000 000	4 650 000	-	4 650 000	
27.06.1988		27.06.1988	-	1 750 000	-	1 750 000	8

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Ifm. samlivsbrudd. Boligen er oppgradert siden de kjøpte denne.

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

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

11
eneboliger til salgs

23.9M
23.3M
22.7M
21 972 000 Prisantydning i snitt
21.5M
20.9M
20.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

17
eneboliger solgt

18.9M
18.2M
17.5M
16 620 000 Prisantydning i snitt
16.1M
15 985 000 Salgspris i snitt
15.4M
14.7M

Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 957 Løvenskiolds vei 18
Totalpris 20 000 000

68 155 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

60 674 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/15292/100
Uthentet 2024-12-17 14:22

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
01 JUL 83 15292
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

«Undertegnede eier/fester av gnr. 38 bnr. 113 av .....
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den /det Carport T.M. 852-82 TS/bc
som Bærum bygningsråd i møte aprobasjon av 19.10.82
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Ole Ramstad Nanny Ramstad
(Underskrift)

OLE RAMSTAD, NANNY R.

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB - 1000 - 12-73

TINGLYST
DAGBOKNR: 192838
07 APR. 2006
STATENS KARTVERK

Avtale vedrørende felles kloakkføring

fra hybel i gnr 38 bnr 113 og bolig i gnr 38 bnr 641

Eiere av gnr 38 bnr 113 har med dette rett til å koble en kloakkledning fra hybel i underetasjen til kloakkledning fra gnr 38 bnr 641 for videre felles kloakkføring ut til kommunens kloakknett i Skogveien.

Skulle det vise seg etter en tid at tilkoblingen ikke fungerer (gjentatte tilstoppinger), må kloakkledningen fra gnr 38 bnr 113 stenges.

En stenging må også skje dersom eiere av gnr 38 bnr 641 en gang i fremtiden skulle ønske å skille ut en tomt og utbyggingen her kommer i konflikt med kloakkledningen fra hybelen i gnr 38 bnr 113.

Jar, 28/3 2006

Heidi Solaas og Anders Solaas
eiere av gnr 38 bnr 113

Trygve Brænd,
eier av gnr 38 bnr 641

Doknr: 192838 Tinglyst: 07.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bevitnelse:
Det bekreftes herved at
Heidi og Anders Solaas
egenhendig har underskrevet
dokumentet i vårt nærvær

navn

Pers.nr: 231067 [redacted]
Adresse: Cappelensgt. 62A
3015 Drammen

navn

Pers.nr: 110169 [redacted]
Adresse: HØGLIVEIEN 29B
1358 JAR

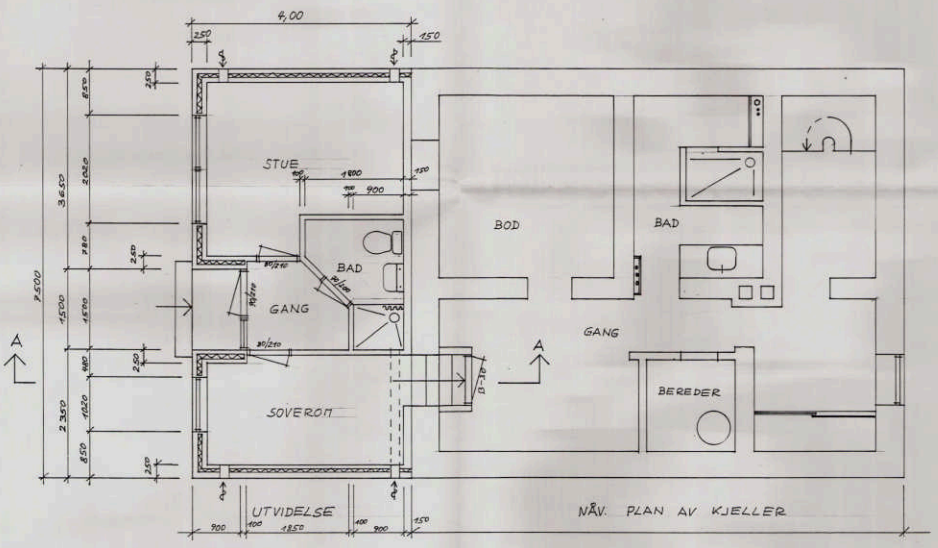
ıelse:
creftes herved at
Trygve Brænd
egenhendig har underskrevet
dokumentet i vårt nærvær

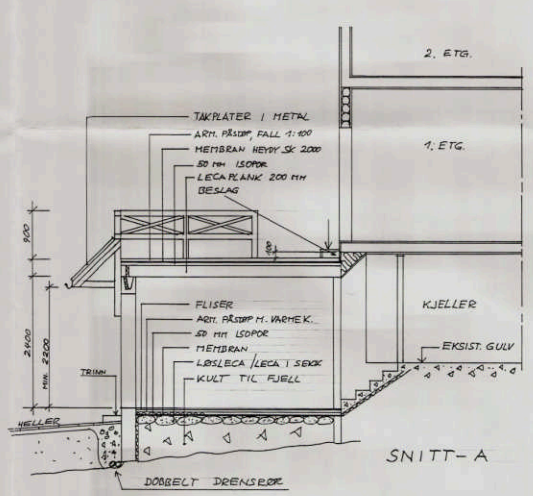
navn

Pers.nr: 31 10 26 [redacted]
Adresse: KONGLEV. 20
0875 OSLO

navn

Pers.nr: 170328 [redacted]
Adresse: Konglev. 20
0875 OSLO



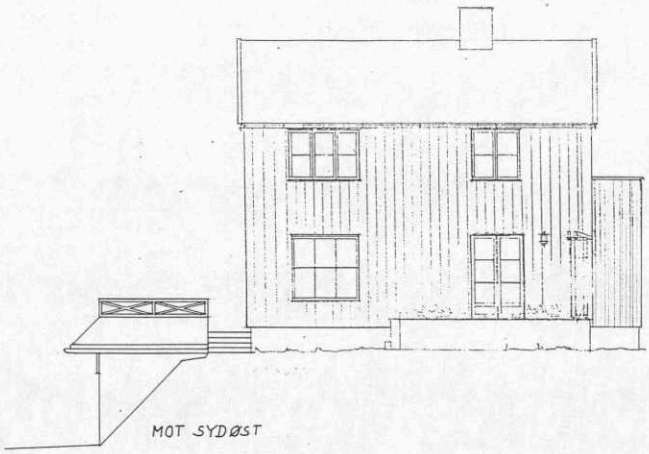


OBS. DETALJENE FOR GULV MOT GRUNN MÅ REVURDERES ETTER UTGRAVING FOR TILBYGGET

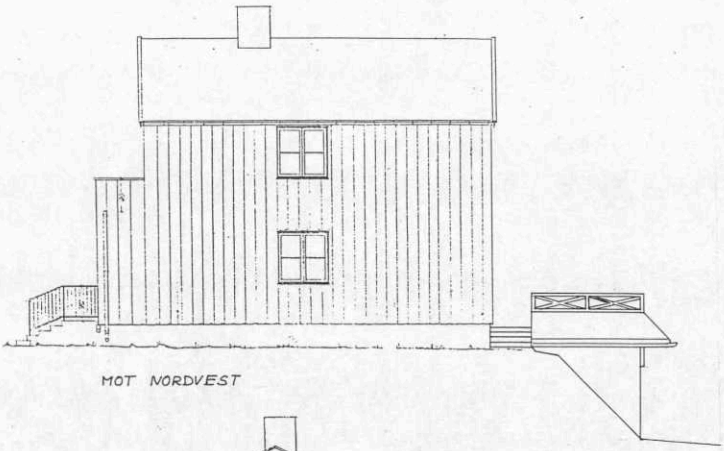
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 17 AUG. 1993
J.NR. 93-1749
BILAG 3

GNR 38, BNR 113 | 2
LØVENSKIOLDS VEI 18
TILBYGG MOT SYDVEST
MAAL 1:50 30.06.1993
ARKITEKT JOCHEN FANDLER
BOKS 182 · 1344 HASLUM · 67122832

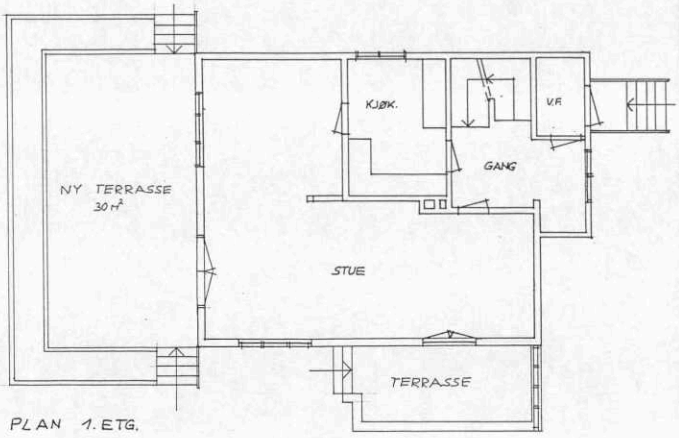
2902080003BK0679603



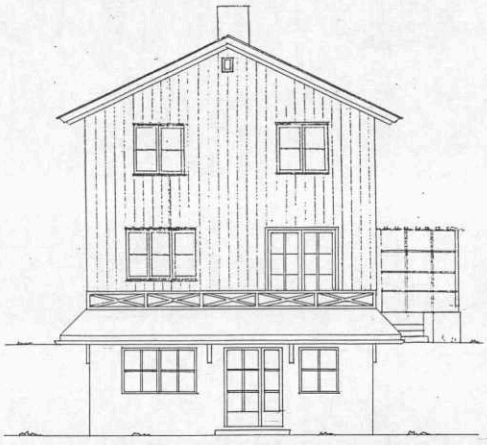
MOT SYDØST



MOT NORDVEST



PLAN 1. ETG.

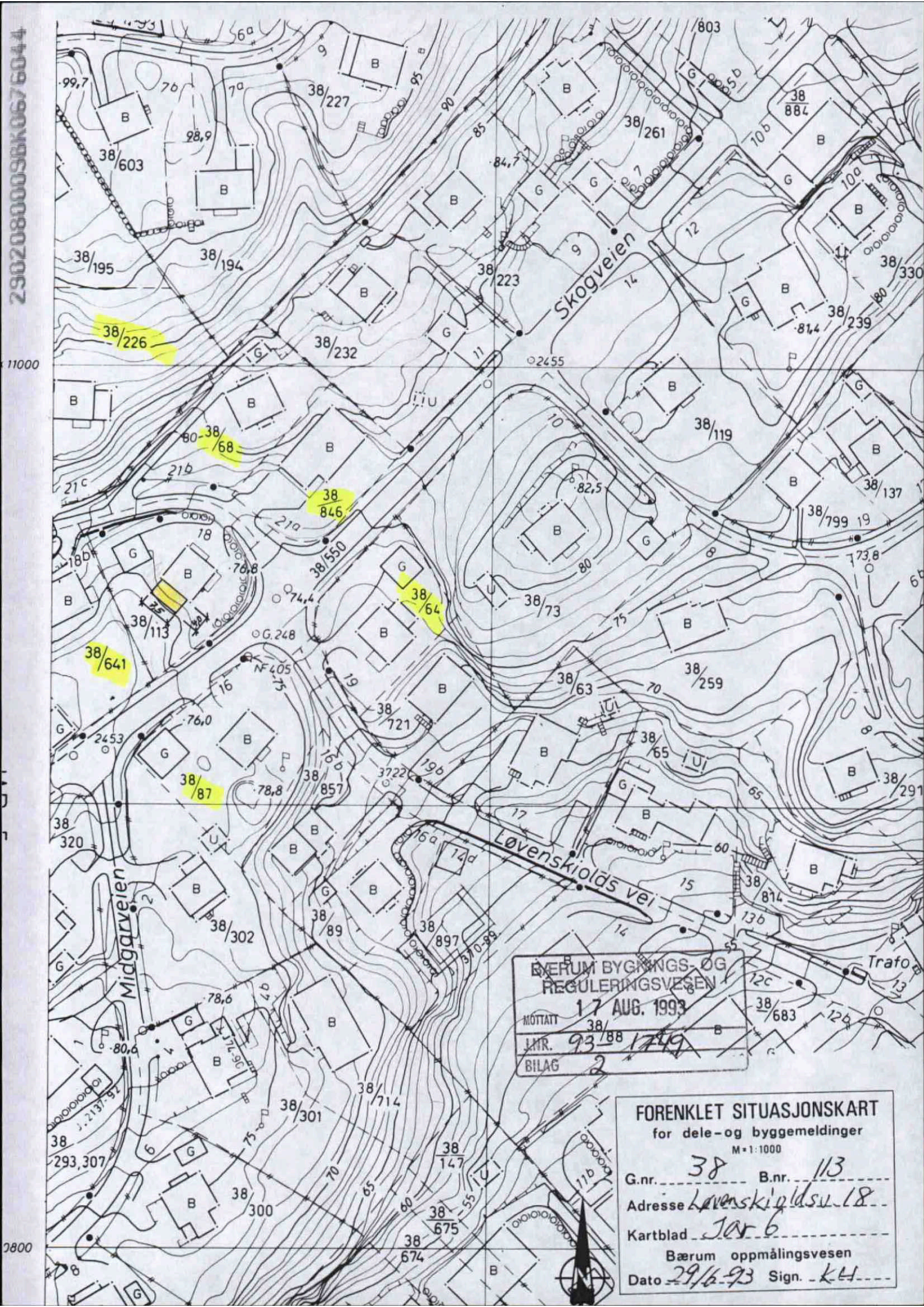


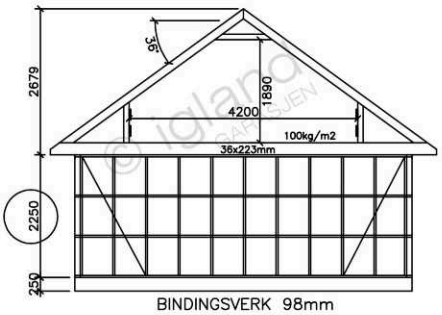
MOT SYDVEST

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 17 AUG. 1993
J.NR. 93-1749
BILAG 4

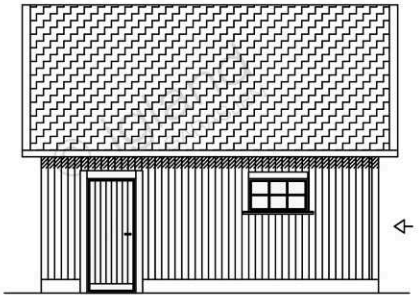
GNR. 38, BNR. 113, LØVENSKIOLDS VEI 18
PLAN OG FASADER ETTER FORANDRING
MAAL 1:100 12.7.1993
ARKITEKT JOCHEN FANDLER
BOKS 182 · 1344 HASLUM · 67 12 28 32

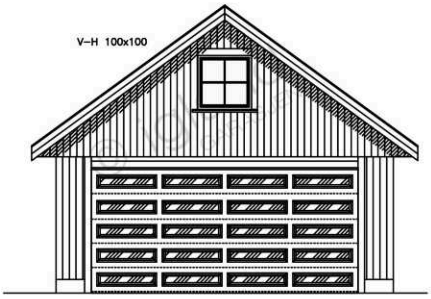
3

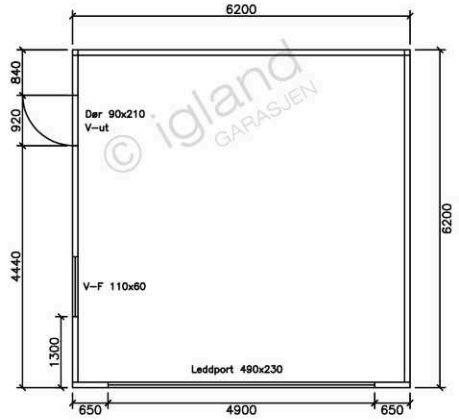

Skogveien
Løvenskiolds vei
Midgarveien
38/226
38/68
38/846
38/550
38/64
38/641
38/113
38/87
38/857
38/721
38/63
38/65
38/259
38/814
38/683
38/302
38/89
38/897
38/714
38/301
38/147
38/300
38/675
38/674
38/320
38/293,307
38/195
38/194
38/603
38/227
38/261
38/884
38/223
38/232
38/239
38/330
38/119
38/137
38/799
38/291
Trafo
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 17 AUG. 1993
LNR. 93/1749
BILAG 2
FORENKLET SITUASJONSKART
for dele-og byggemeldinger
M=1:1000
G.nr. 38 B.nr. 113
Adresse Løvenskioldsv. 18
Kartblad JAT 6
Bærum oppmålingsvesen
Dato 29/6-93 Sign. KH

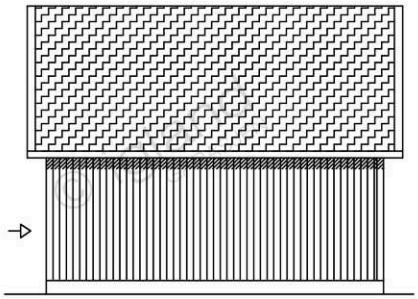


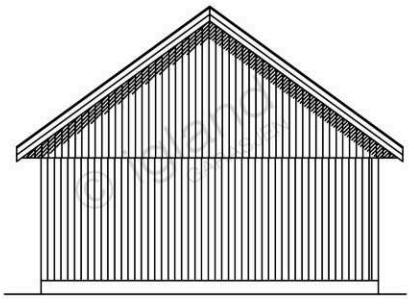
BINDINGSVERK 98mm











IGLAND GARASJEN	Byggherre: Øivind Briså			
Igland Garasjen AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 30053	Takvinkel: 36°	Dato: 12.04.13
E6	Målestokk: 1:100	Tlf .37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6262e6sgavhv	

Tegningen er Igland Garasjen AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

A4

Løvenskiolds vei 18

Nabolaget Jar - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 562 elever, 23 klasser	10 min 0.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	25 min 1.7 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	26 min 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	25 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 140, 140N	4 min 0.3 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.8 km
Lilleaker Linje 13	17 min 1.2 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.6 km

BARNEHAGER

Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	10 min 0.7 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	6 min
Meny Jarhuset	11 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 2024

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	18 min
Vitusapotek Jar	11 min
CC Vest Vinmonopol	24 min

SPORT

Jar skole	8 min
Jar Ishall	9 min
Velværelset Treningsstudio	19 min
SATS CC Vest	20 min

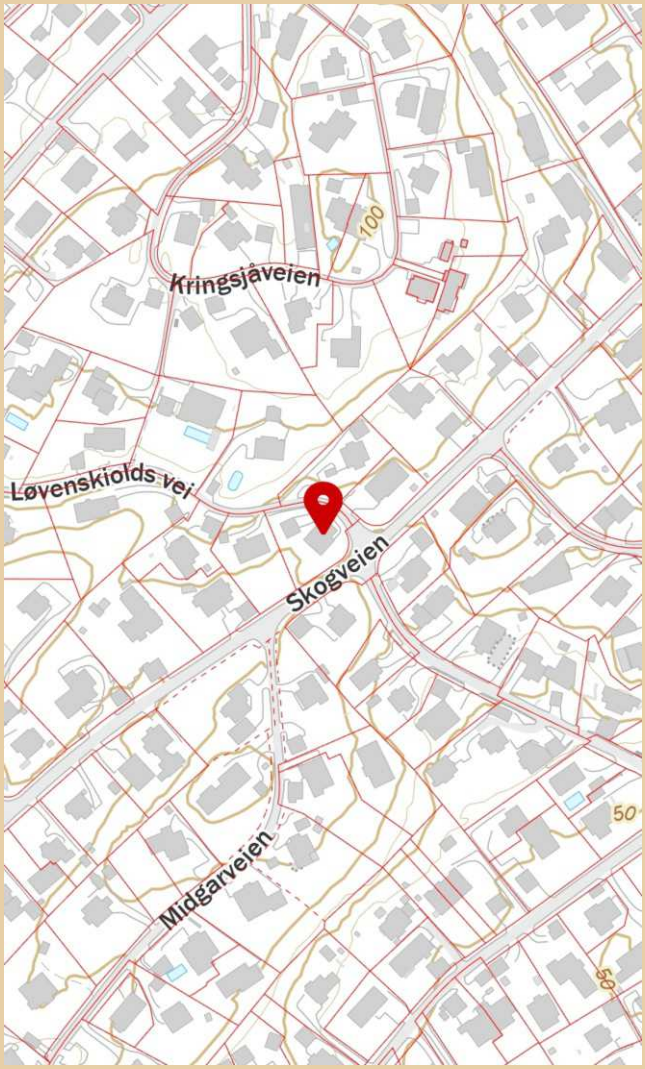
Gateparkering
Lett 91/100

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 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løvenskiolds vei 18, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 113, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7240506

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Mobil: 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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