

NORDLIVEIEN 20 B



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	36
Plantegning	61
Tekniske dokumenter	64

VELKOMMEN TIL

Nordliveien 20 B

Attraktiv og spennende mulighet på Stabekk.

Enebolig over 2 plan med godkjent og gyldig rammetillatelse for ombygging til en lekker bolig med utleiedel.

Her har du mulighet til å pusse opp boligen slik den står i dag, eller benytte muligheten til å utvide huset slik at man får det som oppleves som en ny enebolig. Dagens løsning har 2 separate innganger til hver etasje.

Boligen ligger fint til i Nordliveien i et koselig nabolag, og på en solrik tomt samt et område som har stort potensial med endringer av vestkorridoren og Stabekklokket. Området er som skapt for familier med kort vei til Lysaker skole, Stabekk stasjon, barnehager, fotballbane, og lekeområder.

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445 og Partner/Daglig leder Thomas Wahl, tlf: 408 00 444



Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
408 00 445
cw@askeiendomsmegling.no


20 B

NØKKELINFO

Prisantydning	8 500 000
Omkostninger	213 305
Totalpris	8 713 305
Bruksareal	205 m²
BRA-i	197 m²
BRA-e	8 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1889
Tomt	636 m² eiet tomt






























THEODOR


AFRICA
Monthly planner 2024 MARCH
Sunday Monday Tuesday Wednesday Thursday Friday
Balstad




MEDITATION










Electrolux



















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 205,0 m²
- BRA-i: 197,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Velkommen til Nordliveien 20 B- En historisk enebolig med godkjent utviklingsmulighet og attraktiv beliggenhet på Stabekk

Nordliveien 20 B er en eiendom med en sjelden kombinasjon av historie, beliggenhet og utviklingsmuligheter. Her får du valget mellom å videreutvikle en sjarmerende enebolig fra 1889 eller realisere en godkjent ny enebolig på ca. 305 kvm.

For deg som ønsker å bevare husets særpreg, er flere viktige tekniske arbeider allerede utført. Grunnmuren er sikret og stabilisert, bunnsviller i laftekassen er skiftet, det elektriske anlegget er oppgradert med nye sikringsskap og moderne jordfeilvern, og avløpsledningen er rørfornyet frem til kommunalt nett.
Første etasje er delvis klargjort for videre oppussing og tilpasning etter ny eiers ønsker.
Tomten har etablert hage og nytt gjerde.
For den som ønsker å bygge nytt, foreligger det rammetillatelse for en enebolig på ca. 305 kvm.
Det er allerede lagt ned betydelige ressurser i arkitektarbeid, prosjektering, søknadsprosess og kommunal behandling.

Eiendommen ligger høyt og solrikt i et etablert villaområde på Stabekk. Samtidig er det kun ca. fem minutters gange til Stabekk sentrum og Stabekk stasjon, med togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av regionen. I nærområdet finnes dagligvare, kaféer, restauranter, butikker og øvrige servicetilbud.
Beliggenheten passer svært godt for familier, med kort vei til skole, barnehager, idrettsaktiviteter, grøntområder og sjøen. Stabekkparken, Stabekkbanen og lokale idrettstilbud gir gode aktivitetsmuligheter, mens Kolsås Skisenter og flere bade- og friluftsområder er lett tilgjengelige.

Nordliveien er en rolig og etablert boliggate med et hyggelig nabomiljø og mange barnefamilier. Samtidig er Stabekk et område i utvikling, med pågående og planlagte tiltak knyttet til sentrum, infrastruktur og bymiljø.

Nordliveien 20 B gir med andre ord en sjelden mulighet til å velge retning selv - bevare og videreutvikle et historisk hus med særpreg, eller realisere en moderne enebolig innenfor allerede godkjente rammer.

Beskrivelse

Enebolig over 2 etasjer samt kjeller:
1 etasje:
Eier har revet denne etasjen ned til reisverket, slik at det skal være klart for å igangsette oppussing eller utbygging.

2 etasje:
Entré/gang:
Lys entré/gang med mulighet for hengeplass til ytterklær. Oppbevaringsplass i knevegg.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Stue:
Romslig og lys stue med plass til sofagruppe og spisebord. Peisovn som varmer godt på kalde dager. Utgang til balkong.
Malt himling med downlights, malte vegger og parkett på gulv.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplater i laminat og heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål. Ventilator over kokesone. Godt med skap- og benkeplass. Koselig barløsning ved vindu.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:
Flislagt bad innredet med dusjhjørne/dusjvegger, vaskekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen Våtromsløsningene er av eldre dato og etablert før år 2000. Elektriske varmekabler i gulv.
Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Toalettrom:
Boligen har separat toalettrom innredet med toalett og servant. Gulv med sluk.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Soverom I:
Fint soverom med plass til seng og garderobeskap.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom II:
Romslig soverom som vender ut mot enden av huset. Plass til seng og garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom III:
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.
Skyvedørsgarderobe langs veggen med meget god lagringsplass. Elektriske varmekabler i gulv.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Byggemåte

- Bygningen er en enebolig oppført i 1906.
- Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med både liggende og stående trekledning.
- Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, undertak av sutakplater og tekking av betongtakstein.
- Takrenner og nedløp er i metall.
- Boligen har trevinduer av varierende alder, eldre ytterdør i tre og balkongdør med isolerglass.
- I 2. etasje er det balkong i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre.

Tilstandsrapport

Takstmann: Matias Utnem
Takstfirma: Builtby AS
Dato for takst: 12.10.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
UTVENDIG
1.Taktekking. Vurdering av avvik: Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer. Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Avvik: Konsekvens/tiltak: Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander. Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag.
Takkonstruksjonen har vesentlige skader og svekkelser. Nedbrutt og råteskadet treverk, skader og mangler ved undertak samt beslag med betydelig korrosjon og deformasjon. Utførelsen ved flere overganger og tilslutninger gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning. Løse vindskibord og svekket treverk innebærer også risiko for ytterligere løsrivelse og skade. Skadeomfanget er av en slik karakter at lokale vedlikeholdstiltak ikke vurderes som tilstrekkelige. Taket må påregnes rehabilitert i sin helhet. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere skjulte råte- og fuktskader som ikke er mulig å kartlegge ved dagens visuelle kontroll. Konsekvens og tiltak: Det anbefales strakstiltak for å begrense videre skadeutvikling samt sikre løse og svekkede bygningsdeler. Full rehabilitering av taket må påregnes, med demontering av takstein, lekter og skadet undertak. Råteskadet treverk må skiftes, og beslag, renner, vindskier og øvrige tilslutninger må fornyes eller utbedres. Underliggende takkonstruksjon bør undersøkes nærmere når taket åpnes, da faktisk omfang av skjulte fukt- og råteskader først kan fastslås etter demontering. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, samlet for takkonstruksjonen. Det er påvist omfattende råte- og nedbrytningsskader, mangelfullt/skadet undertak, løse bygningsdeler samt store deformasjoner og korrosjonsskader på beslag, renner og tilslutningsdetaljer. Forholdene krever strakstiltak og omfattende rehabilitering. Kostnadsestimat: Over 500 000
2.Nedløp, beslag og skorsteiner over tak. Vurdering av avvik: • Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein. • Avvik: Konsekvens/tiltak • Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander. Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag. Det er påvist vesentlige skader på takrenner, beslag og tilstøtende treverk. Korrosjon, deformerte og løse beslag samt åpne skjøter gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning og tilfredsstillende bortledning av nedbør. Råte og nedbrytning i vindskier, toppbord og treverk ved takfot viser langvarig vær- og fuktbelastning. Skadeomfanget er av en slik karakter at ordinært overflatevedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig. Det kan foreligge ytterligere skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner som ikke kan fastslås uten demontering. Konsekvens og tiltak: Det må påregnes omfattende utskifting av skadede vindskier, toppbord og øvrig råteskadet treverk. Takrenner, nedløp og beslag. Løse bygningsdeler bør sikres som strakstiltak. Ved demontering må

underliggende konstruksjoner undersøkes for ytterligere fukt- og råteskader. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, grunnet omfattende skader og nedbrytning i vindskier og tilstøtende treverk samt betydelig korrosjon, deformasjoner, løse beslag og åpne/mangelfulle skjøter. Forholdene innebærer behov for omfattende utbedring og enkelte strakstiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
3.Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak Registrerte fuktskjolder, råteskader og forhøyede fuktverdier viser at takkonstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte skader på utvendig taktekking, undertak og beslag. Manglende synlig dampsperre kan også medføre økt risiko for transport av varm og fuktig inneluft opp i kaldt loft. Det sagflislignende materialet i boden kan ikke identifiseres sikkert ved visuell kontroll. Mengden og plasseringen gjør at mulig insekt-/skadedyraktivitet, nedbrytning av treverk eller andre skader i skjult konstruksjon bør undersøkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Konsekvens og tiltak: Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere , og det anbefales lokal åpning av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fukt, råte og det sagflislignende materialet. Fuktbelastningens kilde må avklares og stanses. Råteskadet treverk må avdekkes og skiftes i nødvendig omfang. Samtidig bør loftets ventilasjon, isolasjon og luft-/damptetting mot oppvarmede rom undersøkes. Materialet i boden bør undersøkes med tanke på eventuell aktivitet fra treborende insekter eller andre skadedyr. På grunn av begrenset tilgjengelighet må det påregnes at ytterligere skader kan avdekkes når konstruksjonen åpnes. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, grunnet registrerte fuktskjolder, råte-/nedbrytningsskader og forhøyede fuktverdier i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet og uavklart nedfall av sagflislignende materiale medfører ytterligere usikkerhet om skadeomfanget. Forholdene krever nærmere undersøkelser og omfattende utbedring.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
4.Yttervegger/Veggkonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Konsekvens/tiltak Ytterveggene har omfattende vedlikeholds- og skadeavvik. Påviste utettheter ved terrasse har medført fuktinntrengning og råteskader i veggkonstruksjonen. Råteskadene innebærer nedbrytning av treverket og kan medføre redusert materialfasthet i berørte områder. Manglende kledning og nedbrutt overflatebehandling gir underliggende konstruksjoner redusert beskyttelse mot nedbør og videre fuktbelastning. Mangelfull lufting bak kledningen reduserer uttørkingsmuligheten, mens manglende gnagersikring gir økt risiko for inntrengning av smådyr. Skadeomfanget i skjulte deler av veggene kan ikke fastslås uten åpning og demontering av konstruksjonen. Konsekvens og tiltak: Utettheter må utbedres som strakstiltak for å hindre vanninntrengning og skadeutvikling. Råteskadet kledning og skadet treverk i veggkonstruksjonen må avdekkes og skiftes i nødvendig omfang. Områder med manglende kledning må ferdigstilles og sikres mot værpåvirkning. Før veggene lukkes bør underliggende tømmerkonstruksjon undersøkes nærmere for fukt, råte og øvrig nedbrytning. Ved rehabilitering bør det etableres tilfredsstillende lufting og gnagersikring. På grunn av de registrerte skadene må det påregnes omfattende arbeider, og ytterligere skjulte skader kan bli avdekket ved åpning av konstruksjonen. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, samlet for

ytterveggene. Tilstandsgraden begrunnes med betydelige råteskader, påviste utettheter med råteskader i selve veggkonstruksjonen, manglende kledning og et omfattende utbedringsbehov. Mangelfull lufting, manglende gnagersikring og generell vedlikeholdssvikt er ytterligere avvik. Kostnadsestimat: Over 500 000

5.Vinduer og takvinduer/takluker/overlys. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Vurdering: De eldre vinduene fra omkring 1981-1982 har passert 35 års alder og har etter NS 3600 usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert konkrete alders- og skadeavvik i form av værslitasje, kondens-/fuktpåvirkning og punktert isolerglass. Punktert isolerglass innebærer at forseglingen mellom glassene har sviktet og at rutens isolerende egenskaper er redusert. Kjellervinduet har råteskader og nedbrutt treverk, og videre normal brukstid vurderes som begrenset. Vinduet fra 2005 har lokale vedlikeholds- og monteringsrelaterte avvik i form av manglende utvendig beskyttelse/beslag og løst håndtak. Det nyere vinduet fra 2021 har vesentlig lavere alder enn de øvrige vinduene. Takvinduets tilstand kan ikke vurderes på grunn av manglende tilgjengelighet. Konsekvens og tiltak: Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av de eldre vinduene. Punkterte isolerglass bør skiftes, og vinduer med kondens-/fuktpåvirkning bør kontrolleres nærmere med tanke på begynnende nedbrytning i treverket. Kjellervinduet med råteskader bør skiftes. På vinduet fra 2005 bør manglende utvendig beskyttelse/beslag etableres og løst håndtak festes eller skiftes. Takvinduet bør gjøres tilgjengelig og kontrolleres særskilt. Utvendig treverk bør generelt vedlikeholdes for å begrense videre fukt- og råteskader. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600, samlet for vinduene. Tilstandsgraden begrunnes med at en vesentlig del av isolerglassvinduene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon, samt registrert punktert isolerglass, værslitasje, kondens-/fuktpåvirkning og øvrige lokale avvik. Kjellervinduet har mer omfattende råteskader og må påregnes skiftet, men dette enkeltstående vinduet vurderes ikke som dimensjonerende for samlet tilstandsgrad for boligens vinduer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

6.Overflater - gulv.Vurdering av avvik: Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Konsekvens/tiltak Gulvene i 1. etasje er i stor grad demontert og har ikke ferdige overflater. Eksisterende undergulv og gjenværende gulvmaterialer må vurderes og klargjøres som del av videre rehabilitering. I 2. etasje er det registrert skader og slitasje utover normal bruksslitasje. Sprekkdannelser, svikt og knirk kan skyldes bevegelser i gulvmaterialene, mangelfull innfesting eller forhold i undergulv/etasjeskiller. Den konkrete årsaken og omfanget kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Forholdene bør også vurderes i sammenheng med eventuell skjevhet eller bevegelse i underliggende etasjeskiller. Konsekvens og tiltak: I 1. etasje må det påregnes omfattende rehabilitering og etablering av nye gulvoverflater. Før nye gulv legges bør undergulvet kontrolleres med hensyn til planhet, stabilitet, skader og nødvendig oppretting. I 2. etasje må skadede gulvoverflater repareres eller skiftes. Områder med svikt og knirk bør undersøkes nærmere før nye overflater etableres. Dersom årsaken ligger i undergulv eller etasjeskiller, må dette utbedres før ferdig gulv legges. På bakgrunn

av omfanget må det påregnes vesentlige arbeider med gulvene. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, samlet for gulvoverflatene. Tilstandsgraden begrunnes med omfattende mangler og skader, herunder demonterte/ufullførte gulvoverflater i 1. etasje, skadet parkett og laminat samt registrert svikt og knirk i 2. etasje. Det foreligger behov for omfattende reparasjon, rehabilitering og stedvis full utskifting av gulvoverflatene. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

7.Overflater - vegger og himlinger. Vurdering av avvik: Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. • Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Overflatene i 1. etasje er ikke ferdigstilt og kan ikke vurderes som normale ferdige innvendige overflater. Omfanget av demonteringen medfører behov for omfattende gjenoppbygging og overflatearbeider. I 2. etasje vurderes registrerte sprekker og riss som avvik som kan være knyttet til bevegelser i underliggende konstruksjon, plateskjøter og materialoverganger. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll alene. Heksesot kan oppstå som følge av en kombinasjon av partikler i inneluften, temperaturforskjeller, luftbevegelser og overflateforhold. Punktvise mørke avtegninger ved spiker/innfestinger kan indikere lokale kuldebroer. Visuell kontroll alene gir ikke grunnlag for å fastslå om det foreligger fukt eller andre skjulte skader bak overflatene. Konsekvens og tiltak: Vegger og himlinger i 1. etasje må bygges opp og ferdigstilles som del av pågående rehabilitering. I 2. etasje bør sprekker og riss utbedres i forbindelse med overflatebehandling. Dersom sprekkene utvikler seg eller kommer tilbake etter reparasjon, bør årsaken undersøkes nærmere. Overflater med heksesot bør rengjøres, og ventilasjon, luftutskifting og forhold som kan bidra til sverting bør vurderes før ny overflatebehandling. Områder med tydelig avtegning av spiker/innfestinger bør vurderes nærmere med hensyn til kuldebro og eventuell kondensproblematikk. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600, samlet for innvendige vegg- og himlingsoverflater. Tilstandsgraden begrunnes primært med at store deler av 1. etasje er strippet og under rehabilitering, slik at vegg- og himlingsoverflatene ikke er ferdigstilt og krever omfattende arbeider. Sprekkdannelser, heksesot og avtegninger ved innfestinger i 2. etasje representerer ytterligere avvik. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

8.Bad. Generell. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

9.Bad. Vanntett sjikt, membran og sluk. Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har passert en betydelig del av forventet brukstid for tettesjikt og tilhørende våtromskonstruksjoner. Membranens utførelse og tilstand kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. På bakgrunn av alder og manglende mulighet for å dokumentere tettesjiktets tilstand vurderes den fremtidige funksjonen som usikker. Dette må også ses i sammenheng med tidligere registrerte sprekker, nedbrutte/manglende fuger og misfarging/svertesopp i våtsonene. Konsekvens og tiltak: Eldre og udokumenterte tettesjikt innebærer økt risiko for at vann over tid kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner dersom membranen eller tilslutningene mot sluk og gjennomføringer ikke lenger er tette. Det bør påregnes rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering må gulv- og veggkonstruksjoner, begge sluk og tilslutninger til tettesjikt kontrolleres

og etableres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med at våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger etablert før år 2000, og at tettesjiktets type, utførelse og tilstand ikke kan dokumenteres eller verifiseres. Tettesjiktet vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.
10.Toalettrom. Avtrekk/ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav. Konsekvens/tiltak Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull. Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk, og avtrekkskanalen er ført til kaldloft fremfor å være ført til det fri. Dette kan medføre at fuktig og forurenset inneluft tilføres kaldloftet, med risiko for kondens og fuktbelastning på loftskonstruksjonen. Konsekvens og tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende mekanisk avtrekk fra toalettrommet og føre avkastet via egnet kanal helt ut i det fri. Eksisterende kanal på kaldloftet bør kontrolleres, og loftsområdet rundt kanalens utløp bør undersøkes for eventuelle tegn til kondens eller fuktpåvirkning. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende ventilering fra toalettrommet og at avtrekkskanalen avsluttes på kaldloftet. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Boligen har fått følgende TG2:
UTVENDIG
1.Ytterdører. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Konsekvens/tiltak: Værslitasje og sprekker i trevirket viser at overflatebeskyttelsen er svekket. At døren tar i karm kan skyldes slitasje, behov for justering eller bevegelser/deformasjoner i dør eller omkringliggende konstruksjon. 1-lags glass og eldre dørkonstruksjon gir også normalt dårligere varmeisolasjon og lufttetthet enn nyere ytterdører. Konsekvens og tiltak: Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karm. Værslitte overflater og sprekker i treverket bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre fuktpåvirkning. På grunn av ukjent og antatt høy alder bør utskifting vurderes dersom skadene er omfattende, døren ikke lar seg tilfredsstillende justere eller det er vesentlig luftlekkasje. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av værslitte karmer, sprekker i trevirket og at døren er vanskelig å åpne og lukke. Forholdene representerer avvik utover normal slitasjegrad.
2.Balkongdør. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. • Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Konsekvens/tiltak: Det er påvist avvik ved dørens innsetting, herunder mangelfull omramming, beslag og ytre tetting. Synlig isolasjonsskum skal normalt være beskyttet mot værpåvirkning og inngå som del av en korrekt oppbygget fuge rundt karmen. Mangelfull beskyttelse og tetting kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i karm og tilstøtende veggkonstruksjon. Værslitte overflater, avskallet maling og sprekker i treverket viser et etterslep på utvendig vedlikehold. At døren tar i karm viser behov for justering, men kan også være påvirket av bevegelser eller deformasjoner i dør/karm. Konsekvens og tiltak: Døren må justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karm. Utvendig karm, dørblad og tilstøtende treverk bør vedlikeholdes, og skadet eller nedbrutt treverk må repareres eller skiftes. Innsettingsdetaljene bør utbedres med tilfredsstillende utvendig tetting, omramming og beslag slik at isolasjonsskum og konstruksjonen bak beskyttes mot nedbør. Det bør samtidig kontrolleres om det foreligger fukt- eller råteskader i skjulte deler rundt karm før området lukkes. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600, grunnet

værslitte karmer og treverk, avskalling og oppsprekking, mangelfulle beslag og innsettingsdetaljer samt at døren tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke.
3.Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner. Vurdering av avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. • Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Konsekvens/tiltak: I 2. etasje er det balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført som trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Det er registrert værslitasje og manglende overflatevedlikehold på terrassebord, håndløper og øvrige deler av rekkverket.
Vurdering:Trekonstruksjonene er eksponert for nedbør, sol og temperatursvingninger og har synlig vær- og aldersslitasje. Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt, noe som øker treverkets fuktopptak og risikoen for videre nedbrytning. Det er ikke mulig å fastslå tilstanden til skjulte innfestinger og konstruksjonsdeler ved visuell kontroll alene. Målt rekkverkshøyde på ca. 92 cm er lavere enn det som kreves etter dagens krav for nye balkonger, men må vurderes opp mot regelverket som gjaldt da balkongen ble etablert. Konsekvens og tiltak: Manglende vedlikehold kan over tid føre til oppsprekking, råteskader og svekkelse av terrassebord, rekkverk og bærende trekonstruksjoner. Balkongen bør rengjøres og overflatebehandles, og treverk med begynnende nedbrytning bør utbedres eller skiftes. Innfesting og stabilitet i rekkverket bør kontrolleres. Det anbefales også å vurdere forhøyelse av rekkverket som et sikkerhetsforbedrende tiltak. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert værslitasje, etterslep på vedlikehold og rekkverkshøyde på ca. 92 cm
4.Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.Vurdering av avvik: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. • Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Konsekvens/tiltak: De registrerte høydeforskjellene overstiger 30 mm totalt, og lokale avvik overstiger 15 mm. Det er også registrert nivåforskjeller mellom rom på over 25 mm. Forholdene viser at etasjeskillerne har merkbare skjevheter. Skjevhetene kan skyldes eldre setninger, deformasjoner eller bevegelser i trekonstruksjonen, men årsak og eventuell videre utvikling kan ikke fastslås ved visuell kontroll og punktvise målinger alene. Registrert svikt i gulvene i entré og stue i 2.etasje kan være knyttet til oppbyggingen av gulvet eller underliggende bjelkelag. Omfang og årsak må avklares ved nærmere undersøkelse. I 1. etasje gir de pågående rivearbeidene samtidig en mulighet til å undersøke deler av den underliggende konstruksjonen før nye gulv og overflater etableres. Konsekvens og tiltak: Skjevhetene kan medføre merkbare nivåforskjeller og ujevne gulv og kan påvirke videre oppbygging av nye gulvoverflater. Før rehabiliteringen ferdigstilles anbefales det å kontrollere tilgjengelige deler av bjelkelaget og undersøke områder med registrert svikt. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes, opprettes eller avrettes før nye gulv etableres. Dersom det avdekkes skader, utilstrekkelig understøttelse eller tegn til pågående bevegelser, må årsaken utbedres før konstruksjonene lukkes. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrerte merkbare skjevheter/nedbøyninger, total høydeforskjell på over 30 mm, lokale høydeforskjeller over 15 mm og nivåforskjeller mellom rom på over 25 mm. Registrert svikt i gulvene i entré og stue inngår også i vurderingen. På grunn av pågående rivearbeider i 1. etasje har det ikke vært mulig å kartlegge planavviket fullstendig.
5.Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje) Vurdering av avvik: For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. • Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. • Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Konsekvens/tiltak Vurdering: Kjelleren har tegn på fuktbelastning. Riss og sprekker i murverket viser bevegelser og/eller aldersrelatert nedbrytning. Det er ikke påvist grunnlag ved denne kontrollen for å fastslå om sprekkene har konstruksjonsmessig betydning. Konsekvens og tiltak: Utvendig drenering, terrengforhold, fuktsikring og øvrige mulige kilder til fuktbelastning bør ses i sammenheng med registrerte forhold. Treverk med forhøyede fuktverdier bør følges opp, og ved vedvarende høy fuktbelastning må det undersøkes for begynnende råte eller annen biologisk nedbrytning. Riss og sprekker i murverket bør repareres . Kjelleren bør betraktes som råkjeller/bodareal med de begrensninger dette innebærer med hensyn til fukt og lagring av fuktømfintlige materialer. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrerte fuktskjolder/fuktpåvirkning på overflater, forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen i himlingen samt riss og sprekker i murkonstruksjonene. Forholdene innebærer behov for nærmere undersøkelser og tiltak, men tilgjengelige observasjoner gir ikke alene grunnlag for å fastslå omfattende skjulte skader.
6.Bad. Dokumentasjon for våtrom. Vurdering av avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak • Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

7.Bad.Overflater, vegger og himling. Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. • Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Konsekvens/tiltak Misfarging og svertesopp i fugene er tegn på vedvarende fuktbelastning på overflatene og kan blant annet ha sammenheng med vannbelastning, uttørkingsforhold og ventilasjon. Manglende og nedbrutte fuger medfører at vann lettere kan trenge inn bak flisene. Konsekvens og tiltak: Fuger med svertesopp og misfarging bør rengjøres og eventuelt skiftes dersom misfargingen ikke lar seg fjerne. Manglende og nedbrutte fuger bør utbedres. Før ny fuging bør det kontrolleres om fliser sitter tilfredsstillende og om det foreligger andre tegn til fuktpåvirkning. Årsaken til svertesoppen bør vurderes, herunder ventilasjon og uttørkingsforhold, for å redusere risikoen for at forholdet kommer tilbake. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med svertesopp/misfarging i fuger i og rundt dusjsonen samt manglende og nedbrutte fuger mellom enkelte fliser. Forholdene representerer vedlikeholds- og overflateavvik i et område med regelmessig vannbelastning.
8.Bad. Overflater gulv. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Konsekvens/tiltak Registrert svertesopp og misfarging viser at fugene er utsatt for vedvarende fukt- og vannbelastning. Sprekker og nedbrytning i fugemassen medfører økt vannbelastning på konstruksjonen bak flisene. Konsekvens og tiltak: Skadede og oppsprukne fuger bør utbedres, og elastiske fuger i overganger bør fornyes der de er nedbrutt. Svertesopp og misfarging bør rengjøres, og fuger som ikke lar seg tilfredsstillende rengjøre bør skiftes. Dersom sprekkene kommer tilbake etter utbedring, bør underlaget undersøkes nærmere for bevegelser. Ved videre rehabilitering

av badet bør membran, sluktilslutning og øvrige tettesjikt kontrolleres. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med svertesopp/misfarging, sprekker og nedbrytning i fuger samt slitasje i overganger. Det er registrert fall mot sluk, og de oppgitte målingene gir isolert sett ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad på grunn av fallforholdet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
9.Bad. Sanitærutstyr og innredning. Vurdering av avvik: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Konsekvens/tiltak Vurdering: Det er registrert skader og slitasje på innredningen, herunder overflateskader og tegn til materialnedbrytning. Innredning i våtrom utsettes over tid for høy luftfuktighet og vannbelastning. Forholdet må også ses i sammenheng med våtrommets generelt høye alder og øvrige registrerte avvik. Konsekvens og tiltak: Skadet innredning kan få ytterligere nedbrytning ved fortsatt fuktbelastning. Ved planlagt rehabilitering av våtrommet anbefales innredningen skiftet samtidig. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte skader og materialnedbrytning på innredningen, samt at utskifting må påregnes.
10.Teknisk. Innvendige vannledninger. Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak Synlige kobberrør og tilhørende komponenter har høy alder. For kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter angir NS 3600 alderskriterium for TG 2 ved 33 år. Eldre rørinstallasjoner har økt sannsynlighet for korrosjon, svekkelse i skjøter og lekkasjer, og den fremtidige funksjonen vurderes som usikker. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Konsekvens og tiltak: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av eldre vannledninger. Eldre skjøter, ventiler og synlige rørføringer bør kontrolleres jevnlig for korrosjon og lekkasjer. Ved videre rehabilitering av boligen anbefales det å vurdere utskifting av eldre kobberrør og tilhørende komponenter når konstruksjonene likevel er åpne. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med høy alder på kobberrørene og at deler av røropplegget har passert alderskriteriet for TG 2. Røranlegget vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
11.Teknisk. Innvendige avløpsrør. Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak Eldre støpejernsrør kan over tid være utsatt for innvendige avleiringer, korrosjon, redusert godstykkelse og svekkelser i skjøter. Tilstanden innvendig i rørene kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Konsekvens og tiltak: Eldre støpejernsrør innebærer økt risiko for korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer etter hvert som anlegget eldes. Ved videre rehabilitering av boligen bør det vurderes å skifte gjenværende eldre støpejernsrør når disse er lett tilgjengelige. Ved mistanke om redusert kapasitet eller skader anbefales kamerakontroll av avløpsledningene. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes samlet på bakgrunn av at avløpsanlegget består av både nyere PP-rør og eldre støpejernsrør, hvor de eldre delene har høy alder og usikker fremtidig funksjon.
12.Varmtvannsbereder/tank. Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak Vurdering: Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år

og har dermed oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon og driftssikkerhet må anses som usikker. Med økende alder øker risikoen for korrosjon, lekkasje og svikt i berederens komponenter. Konsekvens og tiltak: På grunn av høy alder må utskifting av varmtvannsberederen påregnes. Eldre beredere kan få lekkasje eller annen svikt uten tydelige forvarsel. Ved utskifting bør ny bereder og tilhørende installasjoner utføres i samsvar med gjeldende krav. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er alderen og den økte risikoen for svikt som ligger til grunn for tilstandsgraden.

13.Fuktsikring og drenering. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje Konsekvens/tiltak: Manglende eller eldre utvendig fuktsikring medfører redusert beskyttelse av grunnmuren mot fukt fra omkringliggende terreng og grunnmasser. Registrert fuktig miljø i kjeller understøtter at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning. Konsekvens og tiltak: Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå misfarging, salt-/kalkutslag, avskalling av overflater og nedbrytning av organiske materialer som står i kontakt med fuktige murkonstruksjoner. Dersom kjelleren skal oppgraderes eller innredes med fuktømfintlige materialer, bør årsaken til fuktforholdene avklares først. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at utvendig fuktsikring er ukjent og på grunn av alder sannsynligvis mangelfull eller av eldre utførelse, samtidig som det er registrert symptomer på fuktbelastning og et fuktig miljø i kjelleren.

14.Grunnmur og fundamenter. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Konsekvens/tiltak Grunnmuren består av eldre konstruksjoner hvor deler senere er utbedret. Registrerte horisontale riss kan være symptom på belastning fra jordtrykk/masser mot grunnmuren, mens skråriss kan være symptom på setninger eller bevegelser i fundament/grunnmur. Løs puss viser lokal nedbrytning av overflaten og kan blant annet påvirkes av alder og fuktbelastning. Konsekvens og tiltak: Sprekkdannelsene bør følges over tid for å avklare om det foregår videre bevegelser. Det anbefales særlig kontroll av horisontale og skrå riss samt overgangene mellom eldre og utbedrede deler av grunnmuren. Ved utvikling av sprekkene, nye deformasjoner eller andre tegn til bevegelse bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse på grunn- og fundamenteringskonstruksjoner. Løs puss bør fjernes og underlaget undersøkes før reparasjon. Eventuelle fuktforhold mot grunnmuren bør vurderes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser, herunder horisontale riss som kan være symptom på jordtrykk og skråriss som kan være symptom på setninger, samt løs puss på innvendige grunnmursflater. Deler av grunnmuren er opplyst utbedret i 2024, men dette endrer ikke vurderingen av de registrerte avvikene.

15.Kjøkken. Overflater og innredning. Vurdering av avvik: Det er registrert generell bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har stedvis sår, riper og avskalling/skader i overflaten. Konsekvens/tiltak Det er registrert generell bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har stedvis sår, riper og avskalling/skader i overflaten, blant annet ved oppvaskkummen. Det er videre registrert svelling og skader på deler av skrog og innredning. Svelling i platebaserte materialer kan være tegn på tidligere eller gjentatt

fuktbelastning. Konsekvens og tiltak: Skadede deler av benkeplate og skrog bør repareres eller skiftes. Områdene ved oppvaskkum og oppvaskmaskin bør kontrolleres med hensyn til vannpåvirkning og eventuelle lekkasjer, og utsatte overganger bør sikres mot videre fuktbelastning. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrert bruksslitasje, skader på benkeplate samt svelling og skader på deler av kjøkkeninnredningen. Forholdene vurderes å medføre behov for vedlikehold og lokale utskiftinger.
16.Toalettrom. Overflater og konstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling. Konsekvens/tiltak Sprekker og riss i flislagte overflater kan skyldes bevegelser i underlaget . Skadene i himlingen viser at overflaten er nedbrutt lokalt. Konsekvens og tiltak: På bakgrunn av registrerte skader, manglende dokumenterbar membrantilslutning ved sluk og våtrommets generelle tilstand må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering bør gulv, sluk, tettesjikt og vegg-/gulvoverganger bygges opp som et komplett og dokumentert våtromssystem. Tilstandsgrad: TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av riss og sprekker i flislagte overflater, manglende synlig/dokumenterbar membrantilslutning ved sluk, skader i himlingen og den samlede usikkerheten omkring våtrommets tettesjikt. Det må påregnes omfattende oppgradering/rehabilitering.
17.Toalettrom. Sanitærutstyr. Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Konsekvens/tiltak: Krakelering og sprekker i servanten innebærer at overflaten er skadet. Sprekkdannelsene kan utvikle seg videre og medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasje dersom skaden går gjennom servanten. Omfang og dybde på sprekkene kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Konsekvens og tiltak: Dersom sprekkene utvikler seg eller det registreres lekkasje, bør servanten skiftes ut. Tilstandsgrad: TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte krakelerings- og sprekkdannelser i servanten, som representerer et avvik utover normal bruksslitasje.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Hvor lenge har du bodd i boligen?:
Svar: 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: ja, Har kun våtrom i andre etasje - det er ris/sprekker i fliser på utsiden av dusj og det har vært sopp som i fugmasse på gulvet som er byttet ut.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Svar: Ja, kun av faglært. Lagt inn ny vetilasjonsvifte
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Svar: Nei, Det ble organisert av kommunen ifm e18 utbygging (strandlokket)

Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
Svar: Ja, Vi har hatt tilbakeslag i kjeller ved 2 anledninger, pumpe og spyle bil har blitt tilkalt for å sanitere etter hendelsene.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Svar: Ja, Ja, kun av faglært . Vi har nylig (September 2026, uke 38) gjennomført rørfornying og bytte av sluk i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Svar: Ja, Tilbud og faktura grunnlag fra ansvarlig leverandør VVStrygg AS

Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?
Svar: Ja, Vann og Avløpsteknikk AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?
Svar: Ja, vi har rørfornyet helt ut til kommunal nett og byttet sluk i kjeller

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?
Svar: Ja, Det er utettheter i takkonstruksjon- og nedløp. Vi har ikke hatt lekkasjer men vet at taket trolig må byttes.

Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?
Svar: Ja, I forbindelse med riving i første etasje er illsted fjernet og pipeløp murt igjen.

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja, Det er skjeve gulv og det har vært bevegelser i huset ifm sprengning etter utbygging nedenfor tomten ved Smedhagen utbygging

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
Svar: Ja, Utettheter i et av vinduene i 1. etg.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Svar: . Ja, kun av faglært. I det ene soverommet i 2. etg er vegg/vindu byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Svar: Nei, Kommunen organiserte bytting ifm e18 utbygging for støy reduksjon.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
Svar: Ja, Fukt i råkjeller, kondense på vannrør

Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
Svar: Nei

Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?
Svar: Ja, Det var gamle skrusikringer som

resulterte i at det dannet sote rundt gamle spot belysing i andre etasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Svar: Ja, kun av faglærte. Sikringskap i både 1etg. og 2etg. er byttet ut med Jordsikringsskap - og spottene i andre etasje er byttet ut med ledd lys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Svar: Ja, Fakturagrunnlag

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?
Svar: Ja, Installert varmepumpe i andre etasje

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?
Svar: Ja, det er bruksendret fra tomannsbolig til enebolig før vi kjøpte eiendommen.

Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?
Svar: Ja, Hovedsoverommet i andre etasje er påbygget, usikker på når, det var ingen ferdigattest

Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
Svar: Ja, Trolig skadedyr i kneloft i andre etasje da det kommer sagflis gjennom gipsplatter i taket som var innstallert av forrige eier.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?
Svar: Ja, Rapport fra Tømrermester/Takstmann, Bygningsvernrådgiver hos Akershus Bygningsvernsenter

Er forholdet utbedret?
Svar: Nei

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?
Svar: Ja, naboen i Nordliveien 20A har bruksrett ved felles innkjørsel for å komme til sin eiendom etter tomt fordeling

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Svar: Ja, Tidligere eier som bodde i 2etg. har trolig snekret selv da han er tømrer, men nøyaktig hva han har gjort har vi ingen dokumentasjon på. Påbygg (hovedsov 2etg) var godkjent men ingen ferdigattest. Opplyst om under rammetillatelse søknad.

Innvendige overflater

Boligen går over to etasjer samt kjeller.
I 1. etasje er store deler av innvendige overflater og konstruksjoner demontert i forbindelse med pågående rehabilitering.
I 2. etasje består gulvene hovedsakelig av parkett og laminat, mens veggene har trepanel, malte plater og malt strie

Det ene barnerommet har fått ny vegg og nytt vindu.

Moderniseringer

- Grunnmur er sikret og stabilisert

- Bunnsviller i laftekassen er skiftet
- Avløpsledningen er nylig rørfornyet helt frem til kommunalt nett

Tekniske installasjoner

- Boligen har innvendige vann- og avløpsinstallasjoner samt varmtvannsbereder.
- Oppvarming skjer hovedsakelig elektrisk med panelovner, elektriske varmekabler på bad og ildsted i 2. etasje.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
- Det elektriske anlegget er fordelt via boligens sikringsanlegg. Det er oppgradert med to nye sikringsskap med moderne jordfeilvern.
- Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Det er montert ny vifte på badet

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i gulvstøp på bad og hovedsoverom. Ildsted i 2 etasje.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
636,00 m² eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasser og gruset gårdsplass
Det er satt opp nytt gjerde rundt tomten.

Parkering
Parkering utvendig på egen tomt.
Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Boligen har en meget sentral beliggenhet på Stabekk, med kort avstand til Stabekk sentrum. Her finnes et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet apotek, Bolina, bakeri, frisører, blomsterbutikk, spisesteder og hyggelige kaféer.
For et større utvalg av butikker er det kort vei til Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter, samt kjøpesentrene på Fornebu og Bekkestua og CC Vest.
Nærområdet byr på et variert utvalg av fritids- og rekreasjonsmuligheter.
Her finnes blant annet idrettsanlegg for tennis og golf, flere treningssentre og flotte turområder.
Langs sjøen ved Høvikodden, Veritasparken, Fornebulandet og Kalvøya finner man fine

turmuligheter, og kyststien på Høvik byr på flere fine badeplasser.

Bærumsmarka tilbyr også gode rekreasjonsmuligheter med preparerte skiløyper om vinteren og et stort nettverk av turstier om sommeren.
For kunstinteresserte finnes det flere gallerier i området, blant annet på Skallum Gård, samt Hennie Onstad Kunstsenter.
Det er også kort vei til populære Strand Restaurant med utsikt over sjøen.

Stabekk har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Stabekk togstasjon ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, med lokaltog mot Oslo og Drammen. Togturen til Oslo tar kun 9 minutter, og det går også Flytog til Gardermoen. Nærmeste bussholdeplass er Nordliveien, som ligger i gangavstand fra boligen. Herfra går det buss mot blant annet Bekkestua og Oslo via Lysaker.

Adkomst
Enkel adkomst fra Nordliveien. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra ASK Oslo under annonserte visninger.

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon
Stabekk har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog.
Stabekk togstasjon ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, med lokaltog mot Oslo og Drammen. Togturen til Oslo tar kun 9 minutter, og det går også Flytog til Gardermoen.
Nærmeste bussholdeplass er Nordliveien, som ligger i gangavstand fra boligen. Herfra går det buss mot blant annet Bekkestua og Oslo via Lysaker.

- Stabekk stasjon - Linje L1, L2 og R21 - 0,3 km
- Stabekk stasjon - Buss, flytog og tog - 0,3 km
- Ekeliveien - Linje 213 - 0,3 km
- Lysaker stasjon - Buss, flytog og tog - 1,9 km
- Lysaker brygge - Linje B11 - 2,1 km

Bebyggelse i nærområdet
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og eneboliger

Skole og barnehage
Boligen soger til Lysaker Barneskole og Hundsund Ungdomsskole

Det er flere barnehager i området:
- Tøffe barnehage (1-5 år) - 1 km
- Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) - 1,2 km
- Lille My familiebarnehage Nordraaks Vei - 16 min gange

Stabekk videregående skole ligger 6 min. gange fra boligen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 utgjorde kr. 22 660 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert

etter levert tjeneste.
Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 2 077 676,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 8 310 702,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.
Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 212 500,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 18 900,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 732 750,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for byggemessig arbeid 09.11.78.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tomannsbolig til enebolig 8.11.21

Kontroll av byggetegninger
Det foreligger tegninger av 1 etasje fra 1974.

Det foreligger tegninger av tilbygg 2.etg 85 kvm. takoppløft fra 2004

Regulering
Eiendommen ligger i et området regulert til boligbebyggelse - eksisterende.

Boligen er SEFRAK-registert og ligger innenfor et kulturmiljø, men er vurdert å ha lav verneverdi, og kulturvern har ikke motsatt seg tiltaket. Kommunen vurderer også den nye utformingen som tilfredsstillende med hensyn til visuelle kvaliteter.

Kommuneplaner:
Id 202101 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025

Arkivsak ID: 13/2517 E18-KORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN - KOMMUNEDELPLAN - 2. GANGS BEHANDLING

Anleggsarbeider Fornebukrysset-Strand
Arbeidet omfatter en del av Høviktunnelen, Stabekklokket, Vestre lenke og gang- og sykkelveier.
Byggetid aug. 2023-2030

Nedre Stabekk:
I dette området skal framtidens E18 gå i betongtunnel (Stabekklokket). Stabekklokket er planlagt ferdigstilt i tredje kvartal 2027. Over lokket skal det bygges ny lokalvei fra Strand til Fornebu (del av Vestre lenke). Her bygges også ny hovedsykkelvei parallelt med lokalveien, denne er planlagt å stå klar første kvartal 2029.
Status september 2026
- Skanska har midlertidig lagt om Michelets vei mot Oksenøyveien for å gjøre det tryggere for myke trafikanter. Veien går under anleggsbrua i området for å unngå situasjoner der myke trafikanter og anleggsmaskiner krysses. Omleggingen vil vare ca ut 2027.
- I starten av prosjektet ble østgående løp av E18 lagt om midlertidig. I forkant av dette ble det tatt ut fjell inntil Michelets vei. Den midlertidige omleggingen av E18 er gjort for å gi plass til deler av arbeidet med Stabekklokket som pågår nå.
- Skanska er i mål med å etablere Stabekklokket for vestgående løp. Trafikken ble satt på her i desember 2025. Arbeidene for Stabekklokkets østgående løp fortsetter, med betongarbeider og mindre støyende grunnarbeider.

Se Bærum Kommune og Statens vegvesens hjemmesider for mer informasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1889/900044-1/100 16.05.1889
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

1892/900049-1/100 22.06.1892
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Med flere bestemmelser

1919/900384-1/100 02.02.1919
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Med flere bestemmelser

1920/900358-1/100 21.05.1920
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3024 GNR: 14 BNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3024 GNR: 14 BNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3024 GNR: 14 BNR: 73

1943/307-1/100 21.01.1943
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om garasje mv

1967/306511-1/100 07.11.1967
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1984/7048-2/100 06.03.1984
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

2021/1494145-1/200
26.11.2021 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3201 GNR: 14 BNR: 990
KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA: BÆRUM
KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Nordliveien 20 B
14/51/0/0 i Bærum

Type bolig: Enebolig

Selger
Victoria Rose Corbett og Andrew Peter Sigvald Heap

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 40-26-0052
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45
cw@askeiendomsmegling.no
Thomas Wahl
+47 40 80 04 44
tw@askeiendomsmegling.no

ASK Oslo Vest
ASK Oslo Vest AS
NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Oslo Vest AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Oslo Vest AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør Oslo AS, NO 837749352 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i

denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Markedspakke : 24 900,00
Tilrettelegging: 19 990,00
Visningshonorar/Overtagelse pr. stk. : 3 990,00
Oppgjørshonorar: 7 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger,

innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

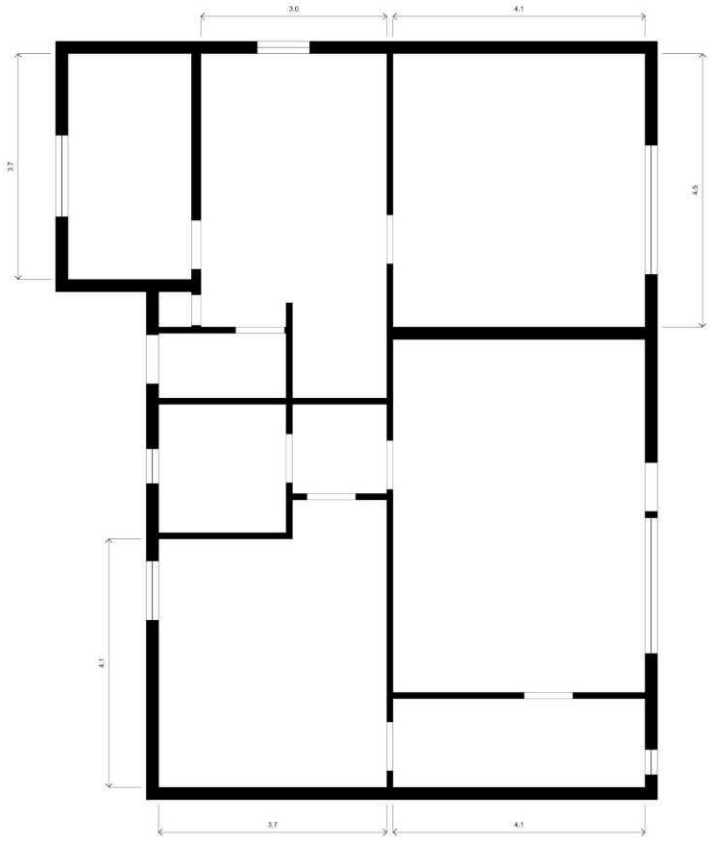
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



ILLUSTRASJON AV BUILT BY AS
AVVIK KAN FOREKOMME



ILLUSTRASJON AV BUILT BY AS
AVVIK KAN FOREKOMME

TEKNISKE DOKUMENTER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Oslo Vest	Oppdragsnr.	40-26-0052
Addresse	Nordliveien 20 B		
Postnr.	1368	Sted	STABEKK
Selgers navn	Victoria Rose Corbett		
Selgers navn	Andrew Peter Sigvald Heap		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

26315941

Våtrom

Initialer selger:
V R
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har kun våtrom i andre etasje - det er ris/sprekker i fliser på utsiden av dusj og det har vært sopp som i fugmasse på gulvet som er byttet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt inn ny vetilasjonsvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble organisert av kommunen ifm e18 utbygging (strandlokket)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt tilbakeslag i kjeller ved 2 anledninger, pumpe og spyle bil har blitt tilkalt for å sanitere etter hendelsene.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har nylig (September 2026, uke 38) gjennomført rørfornying og bytte av sluk i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og faktura grunnlag fra ansvarlig leverandør VVStrygg AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vann og Avløpsteknikk AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, vi har rørfornyet helt ut til kommunal nett og byttet sluk i kjeller

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utettheter i takkonstruksjon- og nedløp. Vi har ikke hatt lekkasjer men vet at taket trolig må byttes.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med riving i første etasje er illsted fjernet og pipeløp murt igjen.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er skjeve gulv og det har vært bevegelser i huset ifm sprengning etter utbygging nedenfor tomten ved Smedhagen utbygging

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utettheter i et av vinduene i 1. etg.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I det ene soverommet i 2. etg er vegg/vindu byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kommunen organiserte bytting ifm e18 utbygging for støy reduksjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i råkjeller, kondense på vannrør

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Initialer selger: VR AP

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det var gamle skru sikringer som resulterte i at det dannet sote rundt gamle spot belysing i andre etasje.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringskap i både 1etg. og 2etg. er byttet ut med Jordsikringsskap - og spottene i andre etasje er byttet ut med ledd lys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturagrunnlag

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i andre etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmepumpe Energy AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ja, det er bruksendret fra tomannsbolig til enebolig før vi kjøpte eiendommen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hovedsoverommet i andre etasje er påbygget, usikker på når, det var ingen ferdigattest

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trolig skadedyr i kneloft i andre etasje da det kommer sagflis gjennom gipsplatter i taket som var innstallert av forrige eier.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Rapport fra Tømrermester/Takstmann, Bygningsvernrådgiver hos Akershus Bygningsvernsenter

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, naboen i Nordliveien 20A har bruksrett ved felles innkjørsel for å komme til sin eiendom etter tomt fordeling

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier som bodde i 2etg. har trolig snekret selv da han er tømrer, men nøyaktig hva han har gjort har vi ingen dokumentasjon på. Påbygg (hovedsov 2etg) var godkjent men ingen ferdigattest. Opplyst om under rammetillatelse søknad.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.10.2026

Signert av *Victoria Rose Corbett*

Signert av *Andrew Peter Sigvald Heap*

Tilstandsrapport

Enebolig

Nordliveien 20 B, 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22486-1137 **Referansenummer:** KR8986

Foretak: BUILTBY AS

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

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kort sammendrag av boligen og overordnet vurdering av tilstand

Eiendommen er beliggende i Nordliveien 20 B på Stabekk og består av en enebolig oppført i 1986, over to etasjer samt kjeller. Boligen ligger på eiet tomt på ca. 636 m² og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Første etasje er under omfattende rehabilitering, mens andre etasje i større grad har eksisterende innvendige overflater og bygningsdeler.

Boligen har samlet sett et betydelig rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov. Det er registrert omfattende avvik ved taktekking, takkonstruksjon og yttervegger, herunder fukt-, råte- og nedbrytningsskader. Taket og deler av ytterveggene må påregnes omfattende rehabilitert, og ytterligere skjulte skader kan avdekkes når konstruksjonene åpnes.

Innvendig er store deler av første etasje demontert og under rehabilitering, mens det i andre etasje er registrert slitasje og skader på gulv, vegger og himlinger. Badet har eldre våtromsløsninger med usikker gjenværende funksjon og må påregnes rehabilitert. Flere tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler har også behov for oppfølging og oppgradering. Samlet fremstår boligen som et omfattende rehabiliteringsobjekt, hvor det må påregnes betydelige kostnader før bygningen kan bringes opp på et normalt vedlikeholds- og funksjonsnivå.

Eiendommen har en godkjent rammetillatelse fra Bærum kommune for omfattende ombygging og påbygg av eksisterende enebolig. Tillatelsen åpner blant annet for etablering av ny 2. etasje med saltak, utvidelse av 1. etasje, bod på loft samt utskifting av vinduer og etterisolering.

Kort oppsummering av rammetillatelsen
Bærum kommune har den 05.02.2025 gitt rammetillatelse for ombygging og påbygg av eneboligen i Nordliveien 20 B, gnr./bnr. 14/51. Tillatelsen omfatter etablering av ny 2. etasje med endret takform til saltak, utvidelse av 1. etasje under eksisterende 2. etasje, samt etablering av bod på loft. Kjelleren skal forbli uendret. Det inngår også utskifting av vinduer og etterisolering av boligen.

Påbygget er godkjent med plassering 1,8 m og 2,9 m fra nabogrense, basert på skriftlige nabosamtykker. Kommunen har også gitt særskilt tillatelse til plassering 12,1 m fra midten av kommunal vei, selv om ordinær byggegrense er 15 m.

Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022–2042. Boligen er SEFRAK-registrert og ligger innenfor et kulturmiljø, men er vurdert å ha lav verneverdi, og Kulturvern har ikke motsatt seg tiltaket. Kommunen vurderer også den nye utformingen som tilfredsstillende med hensyn til visuelle kvaliteter.

Før byggearbeidene kan igangsettes, må det søkes om og gis igangsettingstillatelse, og vilkår samt uttalelser fra blant annet Vann og avløp og Vei og trafikk må ivaretas.

Rammetillatelsen gjelder i utgangspunktet i tre år, og tiltaket må gjennomføres i samsvar med de godkjente tegningene og øvrig dokumentasjon.

Enebolig - Byggeår: 1886

UTVENDIG Gå til side

Utvendig
Bygningen er en enebolig oppført i 1906. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med både liggende og stående trekledning. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, undertak av sutakplater og tekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp er i metall. Boligen har trevinduer av varierende alder, eldre ytterdør i tre og balkongdør med isolerglass. I 2. etasje er det balkong i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig
Boligen går over to etasjer samt kjeller. I 1. etasje er store deler av innvendige overflater og konstruksjoner demontert i forbindelse med pågående rehabilitering. I 2. etasje består gulvene hovedsakelig av parkett og laminat, mens veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene består hovedsakelig av malte plater og panelplater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen og er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, vaskekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Våtromsløsningene er av eldre dato og etablert før år 2000.
Toalettrom
Boligen har separat toalettrom med flislagte overflater og gulv med sluk. Rommet er innredet med toalett og servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken
Boligen har kjøkken i hovedetasjen med kjøkkeninnredning, benkeplate og tilhørende kjøkkeninstallasjoner. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner
Boligen har innvendige vann- og avløpsinstallasjoner samt varmtvannsbereder. Oppvarming skjer hovedsakelig elektrisk med panelovner, elektriske varmekabler på bad og ildsted i 2. etasje. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det elektriske anlegget er fordelt via boligens sikringsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke originale godkjente tegninger. det er fremlagt tegneinger for påbygg 2005. Det er kun fremlagt plantegninger av 2.etasje.

Bygningsstatus:

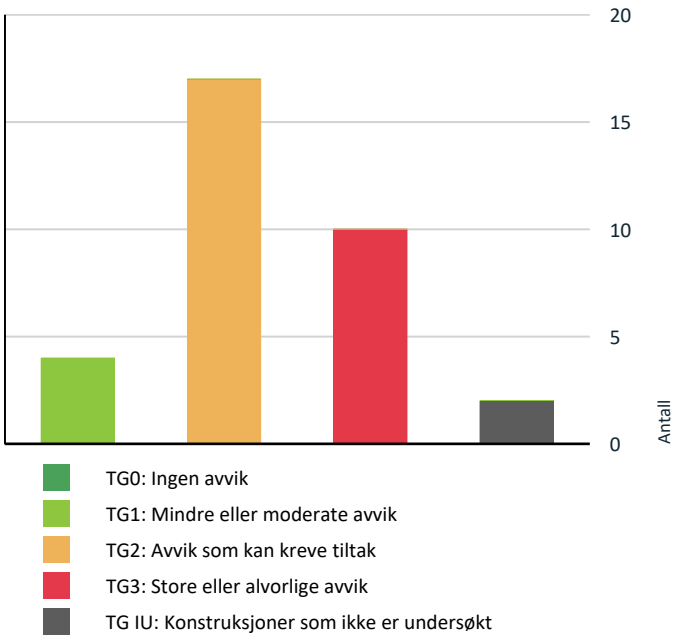
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17157213		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1906
2	17157213	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.10.2005
3	17157213	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	08.11.2021
4	17157213	3	Ombygging	Rammetillatelse (RA)	05.02.2025

Nordliveien 20 B, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 51
3201 BÆRUM

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO

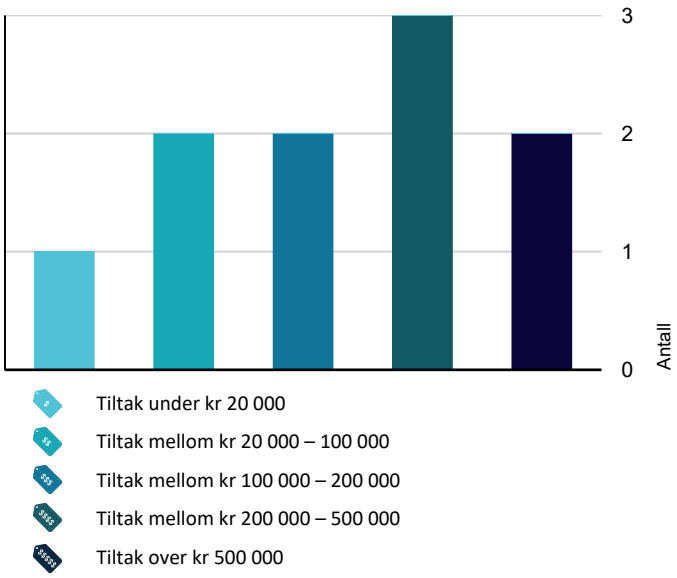
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Gå til side
- Avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1886

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av sutakplater. Taket er besiktiget fra takfot med tilgjengelig adkomst fra balkong i 2. etasje samt fra bakkenivå. Det er registrert omfattende slitasje og skader på taktekking, undertak, beslag, renner og tilhørende tredetaljer. Lokalt er undertaket mangelfullt eller skadet. Det er registrert løse vindskibord og omfattende råte-/nedbrytningsskader i treverk ved takfot, gavl og tilslutninger. Beslag har korrosjon, deformasjoner og mangelfulle tilslutninger. Takstein har slitasje, ujevnheter og andre aldringssymptomer. Vanntett sjikt/takkonstruksjonen er eldre enn 18 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander.

Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag.

Takkonstruksjonen har vesentlige skader og svekkelser.Nedbrutt og råteskadet treverk, skader og mangler ved undertak samt beslag med betydelig korrosjon og deformasjon. Utførelsen ved flere overganger og tilslutninger gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning. Løse vindskibord og svekket treverk innebærer også risiko for ytterligere løsrivelse og skade. Skadeomfanget er av en slik karakter at lokale vedlikeholdstiltak ikke vurderes som tilstrekkelige. Taket må påregnes rehabilitert i sin helhet. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere skjulte råte- og fuktskader som ikke er mulig å kartlegge ved dagens visuelle kontroll.

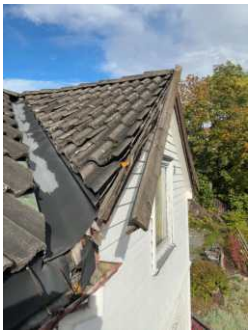
Konsekvens og tiltak:
Det anbefales strakstiltak for å begrense videre skadeutvikling samt sikre løse og svekkede bygningsdeler. Full rehabilitering av taket må påregnes, med demontering av takstein, lekter og skadet undertak. Råteskadet treverk må skiftes, og beslag, renner, vindskier og øvrige tilslutninger må fornyes eller utbedres. Underliggende takkonstruksjon bør undersøkes nærmere når taket åpnes, da faktisk omfang av skjulte fukt- og råteskader først kan fastslås etter demontering.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600, samlet for takkonstruksjonen. Det er påvist omfattende råte- og nedbrytningsskader, mangelfullt/skadet undertak, løse bygningsdeler samt store deformasjoner og korrosjonsskader på beslag, renner og tilslutningsdetaljer. Forholdene krever strakstiltak og omfattende rehabilitering.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport









TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier, toppbord og øvrige tilstøtende detaljer er utført i treverk. Det er registrert omfattende slitasje og skader på takrenner, beslag og tredetaljer. Takrenner og beslag har betydelig korrosjon/rustdannelse, deformasjoner og åpne eller mangelfulle skjøter. Det er registrert løse og deformerte beslag ved takfot og overganger. Vindskier og tilstøtende treverk har omfattende værslitasje, oppsprekking og råte -/nedbrytningsskader. Enkelte tredetaljer fremstår løse og med vesentlig redusert materialfasthet. Beslag og tilslutninger ved takgjennomføringer og skorstein har alders- og slitasjesymptomer.

Vurdering av avvik:

• Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander.

Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag.

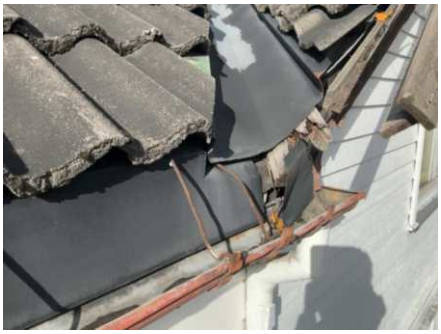
Det er påvist vesentlige skader på takrenner, beslag og tilstøtende treverk. Korrosjon, deformerte og løse beslag samt åpne skjøter gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning og tilfredsstillende bortledning av nedbør. Råte og nedbrytning i vindskier, toppbord og treverk ved takfot viser langvarig vær- og fuktbelastning. Skadeomfanget er av en slik karakter at ordinært overflatevedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig. Det kan foreligge ytterligere skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner som ikke kan fastslås uten demontering.

Konsekvens og tiltak:
Det må påregnes omfattende utskifting av skadede vindskier, toppbord og øvrig råteskadet treverk. Takrenner, nedløp og beslag. Løse bygningsdeler bør sikres som strakstiltak. Ved demontering må underliggende konstruksjoner undersøkes for ytterligere fukt- og råteskader.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600, grunnet omfattende skader og nedbrytning i vindskier og tilstøtende treverk samt betydelig korrosjon, deformasjoner, løse beslag og åpne/mangelfulle skjøter. Forholdene innebærer behov for omfattende utbedring og enkelte strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, undertak av sutakplater og kaldt loft. Loftet er inspisert fra luke i entré. Tilkomsten er svært begrenset, og loftet er trangt, slik at fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen ikke har vært mulig. Det er registrert store vepsebol, fuktskjolder og råte -/nedbrytningsskader i deler av takkonstruksjonen. Himlingen er isolert, men det er ikke registrert dampsperre mot loftet i de tilgjengelige områdene. Det er utført fuktmålinger i tilgjengelige taksperrer, hvor det er registrert forhøyede verdier.
I bod ved entré er det registrert betydelige mengder fint, kornet og sagflislignende materiale på gulvet og delvis hengende/nedfallende materiale fra himlings-/takkonstruksjonen. Materialets opprinnelse er ikke fastslått ved den visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Registrerte fuktskjolder, råteskader og forhøyede fuktverdier viser at takkonstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte skader på utvendig taktekking, undertak og beslag. Manglende synlig dampsperre kan også medføre økt risiko for transport av varm og fuktig inneluft opp i kaldt loft.
Det sagflislignende materialet i boden kan ikke identifiseres sikkert ved visuell kontroll. Mengden og plasseringen gjør at mulig insekt-/skadedyraktivitet, nedbrytning av treverk eller andre skader i skjult konstruksjon bør undersøkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvens og tiltak:
Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere , og det anbefales lokal åpning av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fukt, råte og det sagflislignende materialet. Fuktbelastningens kilde må avklares og stanses. Råteskadet treverk må avdekkes og skiftes i nødvendig omfang. Samtidig bør loftets ventilasjon, isolasjon og luft-/damptetting mot oppvarmede rom undersøkes. Materialet i boden bør undersøkes med tanke på eventuell aktivitet fra treborende insekter eller andre skadedyr. På grunn av begrenset tilgjengelighet må det påregnes at ytterligere skader kan avdekkes når konstruksjonen åpnes.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600, grunnet registrerte fuktskjolder, råte-/nedbrytningsskader og forhøyede fuktverdier i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet og uavklart nedfall av sagflislignende materiale medfører ytterligere usikkerhet om skadeomfanget. Forholdene krever nærmere undersøkelser og omfattende utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med både liggende og stående trekledning. Kledningen bærer generelt preg av høy alder, manglende vedlikehold og omfattende værpåvirkning, med avflasset og nedbrutt overflatebehandling. Det er registrert råteskader i liggende kledning og råteskader i stående kledningen og tilstøtende treverk. På deler av en yttervegg mangler kledning, slik at underliggende tømmerkonstruksjon er eksponert. Det er også registrert utettheter i veggen ved terrasse, hvor det er påvist råteskader i selve veggkonstruksjonen. Deler av kledningen i 2. etasje over inngangspartiet mangler, og i 1. etasje er kledning demontert i forbindelse med arbeider ved grunnmuren. Det er videre registrert liten eller manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur samt manglende gnagersikring/musetetting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

Ytterveggene har omfattende vedlikeholds- og skadeavvik. Påviste utettheter ved terrasse har medført fuktinntrengning og råteskader i veggkonstruksjonen. Råteskadene innebærer nedbrytning av treverket og kan medføre redusert materialfasthet i berørte områder. Manglende kledning og nedbrutt overflatebehandling gir underliggende konstruksjoner redusert beskyttelse mot nedbør og videre fuktbelastning. Mangelfull lufting bak kledningen reduserer uttørkingsmuligheten, mens manglende gnagersikring gir økt risiko for inntrengning av smådyr. Skadeomfanget i skjulte deler av veggene kan ikke fastslås uten åpning og demontering av konstruksjonen.

Konsekvens og tiltak:
Utettheter må utbedres som strakstiltak for å hindre vanninntrengning og skadeutvikling. Råteskadet kledning og skadet treverk i veggkonstruksjonen må avdekkes og skiftes i nødvendig omfang. Områder med manglende kledning må ferdigstilles og sikres mot værpåvirkning. Før veggene lukkes bør underliggende tømmerkonstruksjon undersøkes nærmere for fukt, råte og øvrig nedbrytning. Ved rehabilitering bør det etableres tilfredsstillende lufting og gnagersikring. På grunn av de registrerte skadene må det påregnes omfattende arbeider, og ytterligere skjulte skader kan bli avdekket ved åpning av konstruksjonen.
Tilstandsgrad:

TG 3, jf. NS 3600, samlet for ytterveggene. Tilstandsgraden begrunnes med betydelige råteskader, påviste utettheter med råteskader i selve veggkonstruksjonen, manglende kledning og et omfattende utbedringsbehov. Mangelfull lufting, manglende gnagersikring og generell vedlikeholdssvikt er ytterligere avvik.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med varierende alder. I 2. etasje er flere vinduer med isolerglass fra ca. 1982, i tillegg til enkelte vinduer med enkeltglass. Det er registrert generell alders- og værslitasje på karmer og rammer, både utvendig og innvendig. Enkelte vinduer har tegn til kondens-/fuktpåvirkning i nedre deler av ramme og karm.
På et soverom er det et nyere vindu fra 2021. På hovedsoverommet er vinduet fra 2005. Dette mangler utvendig beslag ved nedre del, og håndtaket er løst.
I 1. etasje er det eldre vinduer fra omkring 1981. Det er registrert punktert isolerglass i ett eller flere av de eldre vinduene. I kjeller er det et eldre vindu med betydelig slitasje og råteskader i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Vurdering:
De eldre vinduene fra omkring 1981–1982 har passert 35 års alder og har etter NS 3600 usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert konkrete alders- og skadeavvik i form av værslitasje, kondens-/fuktpåvirkning og punktert isolerglass. Punktert isolerglass innebærer at forseglingen mellom glassene har sviktet og at rutens isolerende egenskaper er redusert.
Kjellervinduet har råteskader og nedbrutt treverk, og videre normal brukstid vurderes som begrenset. Vinduet fra 2005 har lokale vedlikeholds- og monteringsrelaterte avvik i form av manglende utvendig beskyttelse/beslag og løst håndtak. Det nyere vinduet fra 2021 har vesentlig lavere alder enn de øvrige vinduene. Takvinduets tilstand kan ikke vurderes på grunn av manglende tilgjengelighet.

Konsekvens og tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av de eldre vinduene. Punkterte isolerglass bør skiftes, og vinduer med kondens-/fuktpåvirkning bør kontrolleres nærmere med tanke på begynnende nedbrytning i treverket. Kjellervinduet med råteskader bør skiftes. På vinduet fra 2005 bør manglende utvendig beskyttelse/beslag etableres og løst håndtak festes eller skiftes. Takvinduet bør gjøres tilgjengelig og kontrolleres særskilt. Utvendig treverk bør generelt vedlikeholdes for å begrense videre fukt- og råteskader.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, samlet for vinduene. Tilstandsgraden begrunnes med at en vesentlig del av isolerglassvinduene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon, samt registrert punktert isolerglass, værslitasje, kondens-/fuktpåvirkning og øvrige lokale avvik. Kjellervinduet har mer omfattende råteskader og må påregnes skiftet, men dette enkeltstående vinduet vurderes ikke som dimensjonerende for samlet tilstandsgrad for boligens vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en eldre tredør med 1-lags glass. Alder er ukjent. Dørblad og karm har generell alders- og bruksslitasje. Utvendig er det registrert værslitasje på karm samt sprekker i trevirket. Døren tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Værslitasje og sprekker i trevirket viser at overflatebeskyttelsen er svekket. At døren tar i karm kan skyldes slitasje, behov for justering eller bevegelser/deformasjoner i dør eller omkringliggende konstruksjon. 1-lags glass og eldre dørkonstruksjon gir også normalt dårligere varmeisolasjon og lufttetthet enn nyere ytterdører.

Konsekvens og tiltak:
Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karm. Værslitte overflater og sprekker i treverket bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre fuktpåvirkning. På grunn av ukjent og antatt høy alder bør utskifting vurderes dersom skadene er omfattende, døren ikke lar seg tilfredsstillende justere eller det er vesentlig luftlekkasje.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av værslitte karmer, sprekker i trevirket og at døren er vanskelig å åpne og lukke. Forholdene representerer avvik utover normal slitasjegrad.





TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er utført som malt tredør med 2-lags isolerglass. Det er registrert utvendig værslitasje med avskalling av maling, oppsprekking og slitasje i karm, dørblad og tilstøtende treverk. Det er mangelfulle utvendige beslag og beskyttende detaljer rundt døren. Isolasjonsskum er synlig i overgangen mellom karm og vegg, og innsettingsdetaljene fremstår ikke ferdig eller tilfredsstillende beskyttet mot ytre klimapåkjenninger. Døren tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist avvik ved dørens innsetting, herunder mangelfull omramming, beslag og ytre tetting. Synlig isolasjonsskum skal normalt være beskyttet mot værpåvirkning og inngå som del av en korrekt oppbygget fuge rundt karmen. Mangelfull beskyttelse og tetting kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i karm og tilstøtende veggkonstruksjon. Værslitte overflater, avskallet maling og sprekker i treverket viser et etterslep på utvendig vedlikehold. At døren tar i karm viser behov for justering, men kan også være påvirket av bevegelser eller deformasjoner i dør/karm.

Konsekvens og tiltak:
Døren må justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karm. Utvendig karm, dørblad og tilstøtende treverk bør vedlikeholdes, og skadet eller nedbrutt treverk må repareres eller skiftes. Innsettingsdetaljene bør utbedres med tilfredsstillende utvendig tetting, omramming og beslag slik at isolasjonsskum og konstruksjonen bak beskyttes mot nedbør. Det bør samtidig kontrolleres om det foreligger fukt- eller råteskader i skjulte deler rundt karm før området lukkes.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, grunnet værslitte karmer og treverk, avskalling og oppsprekking, mangelfulle beslag og innsettingsdetaljer samt at døren tar i karm og er vanskelig å åpne og lukke.

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

2. etasje: Balkong med utgang fra stue, balkong i trekonstruksjon, med rekkverk i tre. Det er regsistert slitasje opg manglende evedlikehold av balkongen, rekkverk målt til 92 cm .

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

I 2. etasje er det balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført som trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Det er registrert værslitasje og manglende overflatevedlikehold på terrassebord, håndløper og øvrige deler av rekkverket.

Vurdering:
Trekonstruksjonene er eksponert for nedbør, sol og temperatursvingninger og har synlig vær- og aldersslitasje. Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt, noe som øker treverkets fuktopptak og risikoen for videre nedbrytning. Det er ikke mulig å fastslå tilstanden til skjulte innfestinger og konstruksjonsdeler ved visuell kontroll alene. Målt rekkverkshøyde på ca. 92 cm er lavere enn det som kreves etter dagens krav for nye balkonger, men må vurderes opp mot regelverket som gjaldt da balkongen ble etablert.

Konsekvens og tiltak:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til oppsprekking, råteskader og svekkelse av terrassebord, rekkverk og bærende trekonstruksjoner. Balkongen bør rengjøres og overflatebehandles, og treverk med begynnende nedbrytning bør utbedres eller skiftes. Innfesting og stabilitet i rekkverket bør kontrolleres. Det anbefales også å vurdere forhøyelse av rekkverket som et sikkerhetsforbedrende tiltak.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert værslitasje, etterslep på vedlikehold og rekkverkshøyde på ca. 92 cm.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene har ulik utførelse og tilstand i boligens to etasjer. I 1. etasje er store deler av innvendige overflater og konstruksjoner demontert i forbindelse med pågående rehabilitering. Gulvene er stedvis strippet ned til undergulv/plategulv av spon, med enkelte områder med eldre tregulv og fliser. Gulvene fremstår ikke ferdigstilt, og det må påregnes ny oppbygging, reparasjon og etablering av nye gulvoverflater.
I 2. etasje er gulvene hovedsakelig belagt med parkett og laminat. Det er registrert bruksslitasje og lokale skader i form av riper, hakk og sprekker. Det er i tillegg registrert stedvis svikt og knirk i gulvet, blant annet i stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Konsekvens/tiltak

Gulvene i 1. etasje er i stor grad demontert og har ikke ferdige overflater. Eksisterende undergulv og gjenværende gulvmaterialer må vurderes og klargjøres som del av videre rehabilitering.

I 2. etasje er det registrert skader og slitasje utover normal bruksslitasje. Sprekkdannelser, svikt og knirk kan skyldes bevegelser i gulvmaterialene, mangelfull innfesting eller forhold i undergulv/etasjeskiller. Den konkrete årsaken og omfanget kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Forholdene bør også vurderes i sammenheng med eventuell skjevhet eller bevegelse i underliggende etasjeskiller.

Konsekvens og tiltak:
I 1. etasje må det påregnes omfattende rehabilitering og etablering av nye gulvoverflater. Før nye gulv legges bør undergulvet kontrolleres med hensyn til planhet, stabilitet, skader og nødvendig oppretting.
I 2. etasje må skadede gulvoverflater repareres eller skiftes. Områder med svikt og knirk bør undersøkes nærmere før nye overflater etableres. Dersom årsaken ligger i undergulv eller etasjeskiller, må dette utbedres før ferdig gulv legges. På bakgrunn av omfanget må det påregnes vesentlige arbeider med gulvene.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600, samlet for gulvoverflatene. Tilstandsgraden begrunnes med omfattende mangler og skader, herunder demonterte/ufullførte gulvoverflater i 1. etasje, skadet parkett og laminat samt registrert svikt og knirk i 2. etasje. Det foreligger behov for omfattende reparasjon, rehabilitering og stedvis full utskifting av gulvoverflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gulv 2.etasje



Gulv 2.etasje





TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I 1. etasje pågår det omfattende rehabiliteringsarbeider. Innvendige veggoverflater er i stor grad demontert ned til eksisterende tømmervegger, og enkelte skillevegger mellom rom er helt eller delvis revet. Vegger og himlinger i denne etasjen fremstår derfor som uferdige og må ferdigstilles som del av rehabiliteringen.
I 2. etasje består veggoverflatene hovedsakelig av trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene består av malte plater og panelplater. Det er registrert sprekker og riss i himlinger og i overganger mellom bygningsdeler. Det er videre registrert mørke misfarginger/sverting som vurderes å være forenlig med heksesot. Stedvis er det synlig punktvis mørk avtegning ved innfestinger/spiker i platekledde flater, noe som kan være forbundet med kuldebrovirkning og lokal overflatekondens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.

Overflatene i 1. etasje er ikke ferdigstilt og kan ikke vurderes som normale ferdige innvendige overflater. Omfanget av demonteringen medfører behov for omfattende gjenoppbygging og overflatearbeider.
I 2. etasje vurderes registrerte sprekker og riss som avvik som kan være knyttet til bevegelser i underliggende konstruksjon, plateskjøter og materialoverganger. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll alene. Heksesot kan oppstå som følge av en kombinasjon av partikler i inneluften, temperaturforskjeller, luftbevegelser og overflateforhold. Punktvise mørke avtegninger ved spiker/innfestinger kan indikere lokale kuldebroer. Visuell kontroll alene gir ikke grunnlag for å fastslå om det foreligger fukt eller andre skjulte skader bak overflatene.

Konsekvens og tiltak:
Vegger og himlinger i 1. etasje må bygges opp og ferdigstilles som del av pågående rehabilitering.
I 2. etasje bør sprekker og riss utbedres i forbindelse med overflatebehandling. Dersom sprekkene utvikler seg eller kommer tilbake etter reparasjon, bør årsaken undersøkes nærmere. Overflater med heksesot bør rengjøres, og ventilasjon, luftutskifting og forhold som kan bidra til sverting bør vurderes før ny overflatebehandling. Områder med tydelig avtegning av spiker/innfestinger bør vurderes nærmere med hensyn til kuldebro og eventuell kondensproblematikk.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600, samlet for innvendige vegg- og himlingsoverflater. Tilstandsgraden begrunnes primært med at store deler av 1. etasje er strippet og under rehabilitering, slik at vegg- og himlingsoverflatene ikke er ferdigstilt og krever omfattende arbeider. Sprekkdannelser, heksesot og avtegninger ved innfestinger i 2. etasje representerer ytterligere avvik.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført som trekonstruksjoner. I 1. etasje pågår det omfattende rive- og rehabiliteringsarbeider, og gulvene har stedvis ulike nivåer mellom rommene. På grunn av arbeidene og uferdige gulvkonstruksjoner har det ikke vært mulig å foreta fullstendige målinger av planavvik i hele etasjen. Det er imidlertid registrert gjennomgående skjevheter, og det er målt høydeforskjeller på over 30 mm.
I 2. etasje er det registrert merkbare skjevheter i gulvene. I stuen er det målt total høydeforskjell på over 30 mm, samt lokale avvik på over 20 mm. Øvrige rom har også skjevheter, og i entré er det målt avvik på ca. 20 mm. Det er i tillegg registrert nivåforskjeller mellom enkelte rom. Det er registrert svikt i gulvkonstruksjonen i entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

De registrerte høydeforskjellene overstiger 30 mm totalt, og lokale avvik overstiger 15 mm. Det er også registrert nivåforskjeller mellom rom på over 25 mm. Forholdene viser at etasjeskillerne har merkbare skjevheter. Skjevhetene kan skyldes eldre setninger, deformasjoner eller bevegelser i trekonstruksjonen, men årsak og eventuell videre utvikling kan ikke fastslås ved visuell kontroll og punktvise målinger alene.
Registrert svikt i gulvene i entré og stue i 2.etasje kan være knyttet til oppbyggingen av gulvet eller underliggende bjelkelag. Omfang og årsak må avklares ved nærmere undersøkelse. I 1. etasje gir de pågående rivearbeidene samtidig en mulighet til å undersøke deler av den underliggende konstruksjonen før nye gulv og overflater etableres.

Konsekvens og tiltak:
Skjevhetene kan medføre merkbare nivåforskjeller og ujevne gulv og kan påvirke videre oppbygging av nye gulvoverflater. Før rehabiliteringen ferdigstilles anbefales det å kontrollere tilgjengelige deler av bjelkelaget og undersøke områder med registrert svikt. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes, opprettes eller avrettes før nye gulv etableres. Dersom det avdekkes skader, utilstrekkelig understøttelse eller tegn til pågående bevegelser, må årsaken utbedres før konstruksjonene lukkes.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrerte merkbare skjevheter/nedbøyninger, total høydeforskjell på over 30 mm, lokale høydeforskjeller over 15 mm og nivåforskjeller mellom rom på over 25 mm. Registrert svikt i gulvene i entré og stue inngår også i vurderingen. På grunn av pågående rivearbeider i 1. etasje har det ikke vært mulig å kartlegge planavviket fullstendig.

Tilstandsrapport

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper. Det er tilkoblet peisovn i stue i 2. etasje og vedovn i 1. etasje. Ifølge opplysninger fra eier er kun én av pipene i bruk. Det er registrert feieluke i 1. etasje, og det mangler ubrennbar plate på gulvet under feieluken.

Vurdering:
Manglende ubrennbar plate under feieluke er et brannteknisk avvik. Pipenes innvendige tilstand, tetthet og brannstekniske utførelse kan ikke fastslås ved ordinær visuell kontroll. Det foreligger heller ikke opplysninger om tilstanden til pipen som ikke er i bruk. På bakgrunn av alder og begrenset kontrollomfang anbefales det at begge pipene og tilknyttede ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson eller lokalt brann- og feiervesen.

Konsekvens og tiltak:
Det må etableres tilfredsstillende ubrennbar beskyttelse av gulvet under feieluken. Pipene bør kontrolleres med hensyn til blant annet tilstand, tetthet, feiemulighet og tilkoblinger til ildstedene. Før eventuell pipe som i dag ikke er i bruk tas i bruk igjen, bør det avklares at den er egnet og sikker for bruk. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll må utbedres.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av råkjeller som benyttes til bod-/lagringsformål og ikke til varig opphold. Gulv og yttervegger er utført i betong/mur, mens etasjeskillet mot overliggende etasje har trekonstruksjoner. Overflatene er i hovedsak ubehandlede eller enkelt overflatebehandlet. Det er registrert fuktskjolder og tegn til fuktbelastning på mur- og betongoverflater. Det er videre registrert flere riss og sprekker i murveggene samt nedbrutte overflater. Ved kontroll av trekonstruksjonen i himlingen er det målt forhøyede fuktverdier. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har i stor grad åpne og tilgjengelige konstruksjoner, og hulltaking i mur-/betongkonstruksjonene vurderes ikke som relevant på samme måte som ved utforede og innkledde vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

Vurdering:
Kjelleren har tegn på fuktbelastning. Riss og sprekker i murverket viser bevegelser og/eller aldersrelatert nedbrytning. Det er ikke påvist grunnlag ved denne kontrollen for å fastslå om sprekkene har konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens og tiltak:
Utvendig drenering, terrengforhold, fuktsikring og øvrige mulige kilder til fuktbelastning bør ses i sammenheng med registrerte forhold. Treverk med forhøyede fuktverdier bør følges opp, og ved vedvarende høy fuktbelastning må det undersøkes for begynnende råte eller annen biologisk nedbrytning. Riss og sprekker i murverket bør repareres . Kjelleren bør betraktes som råkjeller/bodareal med de begrensninger dette innebærer med hensyn til fukt og lagring av fuktømfintlige materialer.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrerte fuktskjolder/fuktpåvirkning på overflater, forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen i himlingen samt riss og sprekker i murkonstruksjonene. Forholdene innebærer behov for nærmere undersøkelser og tiltak, men tilgjengelige observasjoner gir ikke alene grunnlag for å fastslå omfattende skjulte skader.









TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under deler av bygningsmassen. Kryperommet har svært lav høyde og er ikke fysisk tilgjengelig for ordinær inspeksjon. Tidligere adkomstluke til krypkjelleren er blokkert i forbindelse med rehabilitering av grunnmuren. Det finnes en mindre åpning fra kjelleren som gir begrenset innsyn, men denne gir ikke mulighet for kontroll av hele kryperommet, grunnen eller undersiden av etasjeskillet.

Tilstandsrapport

Vurdering:
Krypkjeller regnes som en fuktutsatt konstruksjon. Konstruksjonen ligger nær grunnen og kan være utsatt for fukttilførsel fra grunnen, grunnmur og uteluft. Ved ugunstige temperatur- og ventilasjonsforhold kan det oppstå høy relativ luftfuktighet og kondens, med risiko for muggvekst, sopp og råteskader i trebjelkelag og øvrige organiske materialer. Risikoen øker dersom det forekommer mangelfull ventilasjon, fuktig grunn eller utilstrekkelig fuktsikring.
På grunn av svært begrenset tilgjengelighet har det ikke vært mulig å foreta en tilfredsstillende tilstandskontroll av krypkjelleren. Eventuelle fukt-, råte-, mugg- eller konstruksjonsskader i utilgjengelige deler kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes ved denne undersøkelsen. Det tas uttrykkelig forbehold om skjulte skader og avvik i krypkjelleren og tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens og tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet til krypkjelleren, slik at grunnforhold, ventilasjon, fuktsikring, bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner kan undersøkes. Ved tilgjengeliggjøring bør det gjennomføres fuktmålinger og visuell kontroll med særlig oppmerksomhet på misfarging, mikrobiell vekst og råteskader. Dersom det avdekkes høy fuktbelastning, må årsaken kartlegges og nødvendige fuktreduserende tiltak gjennomføres. Det må påregnes at det kan avdekkes skader eller behov for tiltak når krypkjelleren blir fullt tilgjengelig.

Tilstandsgrad:
På grunn av manglende inspeksjonsmulighet og utilstrekkelig grunnlag for å fastslå konstruksjonens faktiske tilstand bør krypkjelleren vurderes som TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), jf. NS 3600. TGIU innebærer ikke at konstruksjonen er uten avvik, men at tilstanden ikke har kunnet fastsettes med tilstrekkelig sikkerhet. Krypkjellerens risikoutsatte konstruksjonsprinsipp og manglende tilgjengelighet må særlig tas i betraktning.


Luke inn til krypkjeller

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, og himlingen har malt overflate. I og omkring dusjsonen er det registrert misfarging og svertesopp i flere fuger. Det er videre registrert manglende fuger mellom enkelte fliser. Himlingen fremstår med malt overflate.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Misfarging og svertesopp i fugene er tegn på vedvarende fuktbelastning på overflatene og kan blant annet ha sammenheng med vannbelastning, uttørkingsforhold og ventilasjon. Manglende og nedbrutte fuger medfører at vann lettere kan trenge inn bak flisene.

Konsekvens og tiltak:
Fuger med svertesopp og misfarging bør rengjøres og eventuelt skiftes dersom misfargingen ikke lar seg fjerne. Manglende og nedbrutte fuger bør utbedres. Før ny fuging bør det kontrolleres om fliser sitter tilfredsstillende og om det foreligger andre tegn til fuktpåvirkning. Årsaken til svertesoppen bør vurderes, herunder ventilasjon og uttørkingsforhold, for å redusere risikoen for at forholdet kommer tilbake.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med svertesopp/misfarging i fuger i og rundt dusjsonen samt manglende og nedbrutte fuger mellom enkelte fliser. Forholdene representerer vedlikeholds- og overflateavvik i et område med regelmessig vannbelastning.

Tilstandsrapport






2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert ca. 18 mm høydeforskjell fra terskel til sluk. Det er registrert misfarging/svertesopp i fuger samt sprekker og stedvis nedbrutte fuger. Ved overgang mellom gulv og vegg fremstår den elastiske fugen stedvis ujevn og med tegn til slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

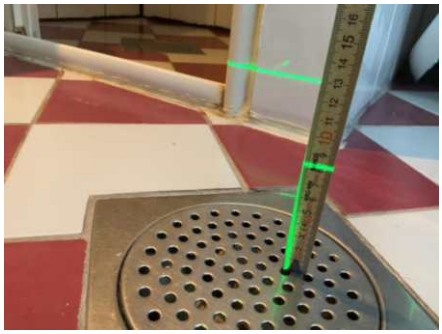
Konsekvens/tiltak

Registrert svertesopp og misfarging viser at fugene er utsatt for vedvarende fukt- og vannbelastning. Sprekker og nedbrytning i fugemassen medfører økt vannbelastning på konstruksjonen bak flisene.

Konsekvens og tiltak:
Skadede og oppsprukne fuger bør utbedres, og elastiske fuger i overganger bør fornyes der de er nedbrutt. Svertesopp og misfarging bør rengjøres, og fuger som ikke lar seg tilfredsstillende rengjøre bør skiftes. Dersom sprekkene kommer tilbake etter utbedring, bør underlaget undersøkes nærmere for bevegelser. Ved videre rehabilitering av badet bør membran, sluktilslutning og øvrige tettesjikt kontrolleres.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med svertesopp/misfarging, sprekker og nedbrytning i fuger samt slitasje i overganger. Det er registrert fall mot sluk, og de oppgitte målingene gir isolert sett ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad på grunn av fallforholdet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000




Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to sluk, bestående av hovedsluk i plast og et hjelpesluk i dusjsonen. Gulv og vegger har eldre våtromsløsninger som er opplyst å være etablert før år 2000. Tettesjikt/membran ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er ved visuell kontroll ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet eller hvordan denne er utført og tilsluttet slukene.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet har passert en betydelig del av forventet brukstid for tettesjikt og tilhørende våtromskonstruksjoner. Membranens utførelse og tilstand kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. På bakgrunn av alder og manglende mulighet for å dokumentere tettesjiktets tilstand vurderes den fremtidige funksjonen som usikker. Dette må også ses i sammenheng med tidligere registrerte sprekker, nedbrutte/manglende fuger og misfarging/svertesopp i våtsonene.

Konsekvens og tiltak:
Eldre og udokumenterte tettesjikt innebærer økt risiko for at vann over tid kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner dersom membranen eller tilslutningene mot sluk og gjennomføringer ikke lenger er tette. Det bør påregnes rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering må gulv- og veggkonstruksjoner, begge sluk og tilslutninger til tettesjikt kontrolleres og etableres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med at våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger etablert før år 2000, og at tettesjiktets type, utførelse og tilstand ikke kan dokumenteres eller verifiseres. Tettesjiktet vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.



Hovedsluk



Hjelpe sluk i dusj

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Det er etablert skapinnredning med speilfronter. Innredningen fremstår eldre og har synlig slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Vurdering:
Det er registrert skader og slitasje på innredningen, herunder overflateskader og tegn til materialnedbrytning. Innredning i våtrom utsettes over tid for høy luftfuktighet og vannbelastning. Forholdet må også ses i sammenheng med våtrommets generelt høye alder og øvrige registrerte avvik.

Konsekvens og tiltak:
Skadet innredning kan få ytterligere nedbrytning ved fortsatt fuktbelastning. Ved planlagt rehabilitering av våtrommet anbefales innredningen skiftet samtidig.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte skader og materialnedbrytning på innredningen, samt at utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtsone. Bygningsmessige forhold og konstruksjonsoppbygningen gjør destruktive undersøkelser fysisk vanskelig eller lite hensiktsmessig. Det er i stedet foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater inne på badet. Det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner på enkelte overflater. Badet var i daglig bruk på undersøkelsestidspunktet. Fra 1. etasje er deler av konstruksjonen/etasjeskillet under badet åpent og tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

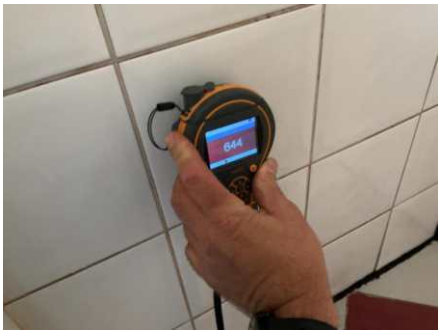
Vurdering:
De forhøyede fuktindikasjonene på overflatene må vurderes med forsiktighet, da badet er i daglig bruk og overflatene dermed regelmessig utsettes for vann og høy luftfuktighet. Overflatemålinger alene er ikke tilstrekkelige til å fastslå om det foreligger fuktskade i skjulte konstruksjoner. Ved visuell kontroll av den åpne konstruksjonen fra 1. etasje ble det ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer pågående lekkasje fra badet og ned i etasjeskillet. Dette utelukker imidlertid ikke lokale eller skjulte fuktskader i områder som ikke er tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens og tiltak:
Tilstanden i de delene av vegg- og gulvkonstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er usikker. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer som misfarging, lukt, svelling eller andre tegn til fukt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør skjulte konstruksjoner kontrolleres når disse blir tilgjengelige. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktskade, bør det gjennomføres nærmere fuktundersøkelser.

Tilstandsgrad:
TGIU, jf. NS 3600. Hulltaking mot våtsone er ikke utført fordi bygningsmessige forhold og konstruksjonsoppbygningen gjør dette vanskelig eller lite hensiktsmessig. Fuktsøk på overflater har gitt forhøyede indikasjoner, men disse kan påvirkes av normal bruk av våtrommet og dokumenterer ikke i seg selv fuktskade. Tilgjengelig åpen konstruksjon fra etasjen under er visuelt kontrollert uten at det ble registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade. Tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner kan likevel ikke fastsettes.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplater i laminat og heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har stedvis sår, riper og avskalling/skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert generell bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har stedvis sår, riper og avskalling/skader i overflaten, blant annet ved oppvaskkummen. Det er videre registrert svelling og skader på deler av skrog og innredning. Svelling i platebaserte materialer kan være tegn på tidligere eller gjentatt fuktbelastning.

Konsekvens og tiltak:
Skadede deler av benkeplate og skrog bør repareres eller skiftes. Områdene ved oppvaskkum og oppvaskmaskin bør kontrolleres med hensyn til vannpåvirkning og eventuelle lekkasjer, og utsatte overganger bør sikres mot videre fuktbelastning.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med registrert bruksslitasje, skader på benkeplate samt svelling og skader på deler av kjøkkeninnredningen. Forholdene vurderes å medføre behov for vedlikehold og lokale utskiftinger.

Tilstandsrapport






2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater og gulv med sluk. Det er registrert flere riss og sprekker i flislagte overflater. Ved sluket er det ikke registrert synlig membran eller en dokumenterbar forskriftsmessig tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Rommet har generelt preg av alder og bruksslitasje. I himlingen over lampe er det registrert skader, med deformasjon/oppsprekking og partier hvor overflatematerialet er brutt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

Sprekker og riss i flislagte overflater kan skyldes bevegelser i underlaget . Skadene i himlingen viser at overflaten er nedbrutt lokalt.

Konsekvens og tiltak:
På bakgrunn av registrerte skader, manglende dokumenterbar membrantilslutning ved sluk og våtrommets generelle tilstand må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering bør gulv, sluk, tettesjikt og vegg-/gulvoverganger bygges opp som et komplett og dokumentert våtromssystem.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av riss og sprekker i flislagte overflater, manglende synlig/dokumenterbar membrantilslutning ved sluk, skader i himlingen og den samlede usikkerheten omkring våtrommets tettesjikt. Det må påregnes omfattende oppgradering/rehabilitering.

Tilstandsrapport









2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Servanten har synlige krakelerings-/sprekkdannelser i overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

Krakelering og sprekker i servanten innebærer at overflaten er skadet. Sprekkdannelsene kan utvikle seg videre og medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasje dersom skaden går gjennom servanten. Omfang og dybde på sprekkene kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens og tiltak:
Dersom sprekkene utvikler seg eller det registreres lekkasje, bør servanten skiftes ut.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte krakelerings- og sprekkdannelser i servanten, som representerer et avvik utover normal bruksslitasje.



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen. Det er registrert at avtrekkskanalen er ført opp på kaldloftet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull. Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk, og avtrekkskanalen er ført til kaldloft fremfor å være ført til det fri. Dette kan medføre at fuktig og forurenset inneluft tilføres kaldloftet, med risiko for kondens og fuktbelastning på loftskonstruksjonen.

Konsekvens og tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende mekanisk avtrekk fra toalettrommet og føre avkastet via egnet kanal helt ut i det fri. Eksisterende kanal på kaldloftet bør kontrolleres, og loftsområdet rundt kanalens utløp bør undersøkes for eventuelle tegn til kondens eller fuktpåvirkning.

Tilstandsgrad:
TG 3, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende ventilering fra toalettrommet og at avtrekkskanalen avsluttes på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør. Synlige rørføringer er registrert i kjeller og øvrige tilgjengelige områder. Anlegget fremstår som et eldre røropplegg med skjøter, ventiler og armaturer av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Synlige kobberrør og tilhørende komponenter har høy alder. For kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter angir NS 3600 alderskriterium for TG 2 ved 33 år. Eldre rørinstallasjoner har økt sannsynlighet for korrosjon, svekkelse i skjøter og lekkasjer, og den fremtidige funksjonen vurderes som usikker.

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

Konsekvens og tiltak:
På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av eldre vannledninger. Eldre skjøter, ventiler og synlige rørføringer bør kontrolleres jevnlig for korrosjon og lekkasjer. Ved videre rehabilitering av boligen anbefales det å vurdere utskifting av eldre kobberrør og tilhørende komponenter når konstruksjonene likevel er åpne.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden begrunnes med høy alder på kobberrørene og at deler av røropplegget har passert alderskriteriet for TG 2. Røranlegget vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av eldre støpejernsrør og nyere PP-plastrør. Det er registrert nyere plastrør i kjeller, mens deler av det opprinnelige avløpsanlegget fortsatt er utført i støpejern. Eier opplyser at det er utført rørfornying av stikkledningen fra boligen og frem mot kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eldre støpejernsrør kan over tid være utsatt for innvendige avleiringer, korrosjon, redusert godstykkelse og svekkelser i skjøter. Tilstanden innvendig i rørene kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

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

Konsekvens og tiltak:
Eldre støpejernsrør innebærer økt risiko for korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer etter hvert som anlegget eldes. Ved videre rehabilitering av boligen bør det vurderes å skifte gjenværende eldre støpejernsrør når disse er lett tilgjengelige. Ved mistanke om redusert kapasitet eller skader anbefales kamerakontroll av avløpsledningene.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes samlet på bakgrunn av at avløpsanlegget består av både nyere PP-rør og eldre støpejernsrør, hvor de eldre delene har høy alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en eldre varmtvannsbereder i kjeller. Berederen er plassert på betonggulv. Typeskiltet angir CTC Høvenette, og berederen er av eldre årgang. Oppgitt volum er ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Vurdering:
Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har dermed oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon og driftssikkerhet må anses som usikker. Med økende alder øker risikoen for korrosjon, lekkasje og svikt i berederens komponenter.

Konsekvens og tiltak:
På grunn av høy alder må utskifting av varmtvannsberederen påregnes. Eldre beredere kan få lekkasje eller annen svikt uten tydelige forvarsel. Ved utskifting bør ny bereder og tilhørende installasjoner utføres i samsvar med gjeldende krav.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er alderen og den økte risikoen for svikt som ligger til grunn for tilstandsgraden.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert i 2022. I forbindelse med arbeidene skal det blant annet være installert to nyere sikringsskap i boligen samt nyere innfelte spotter i 2. etasje. Det foreligger også eldre deler av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene som opplyses utført i 2022.

Vurdering:
Opplysninger om utførte elektriske arbeider er basert på informasjon fra eier. Når samsvarserklæring ikke er fremlagt, kan det ved tilstandsanalysen ikke dokumenteres hvilke arbeider som er utført, hvem som har utført dem eller om arbeidene er kontrollert og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dette er særlig relevant når det opplyses om utskifting/etablering av sikringsskap og montering av innfelte spotter.

Konsekvens og tiltak:
Samsvarserklæring og eventuell øvrig dokumentasjon bør innhentes fra virksomheten som utførte arbeidene. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør anlegget kontrolleres av autorisert/registrert elektrovirksomhet, med særlig kontroll av sikringsskap, kurser og nyere installasjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Type og utførelse av utvendig fuktsikring/drenering ved grunnmuren er ukjent. Det foreligger heller ikke opplysninger om hvilke masser som er benyttet ved opparbeidelse av tomt og fundament. På grunn av konstruksjonens alder vurderes det som sannsynlig at utvendig fuktsikring enten mangler eller er av eldre utførelse. I kjeller er det registrert et fuktig miljø med symptomer på fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Manglende eller eldre utvendig fuktsikring medfører redusert beskyttelse av grunnmuren mot fukt fra omkringliggende terreng og grunnmasser. Registrert fuktig miljø i kjeller understøtter at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens og tiltak:
Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå misfarging, salt-/kalkutslag, avskalling av overflater og nedbrytning av organiske materialer som står i kontakt med fuktige murkonstruksjoner. Dersom kjelleren skal oppgraderes eller innredes med fuktømfintlige materialer, bør årsaken til fuktforholdene avklares først.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at utvendig fuktsikring er ukjent og på grunn av alder sannsynligvis mangelfull eller av eldre utførelse, samtidig som det er registrert symptomer på fuktbelastning og et fuktig miljø i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamentering er utført i en kombinasjon av betong og naturstein. Eier opplyser at deler av grunnmuren ble utbedret i 2024. Ifølge opplysninger fra faktura omfattet arbeidene blant annet utskifting av bunnsvill i laftet konstruksjon rundt huset, samt oppstøping og armering i forbindelse med sikring av grunnmuren. Arbeidene skal være utført av JAR RØRTEKNIKK AS.

Ved befaring er det registrert sprekkdannelser og partier med løs puss på innvendige grunnmursflater i kjeller. Det er registrert både horisontale riss og skråriss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

Grunnmuren består av eldre konstruksjoner hvor deler senere er utbedret. Registrerte horisontale riss kan være symptom på belastning fra jordtrykk/masser mot grunnmuren, mens skråriss kan være symptom på setninger eller bevegelser i fundament/grunnmur. Løs puss viser lokal nedbrytning av overflaten og kan blant annet påvirkes av alder og fuktbelastning.

Konsekvens og tiltak:
Sprekkdannelsene bør følges over tid for å avklare om det foregår videre bevegelser. Det anbefales særlig kontroll av horisontale og skrå riss samt overgangene mellom eldre og utbedrede deler av grunnmuren. Ved utvikling av sprekkene, nye deformasjoner eller andre tegn til bevegelse bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse på grunn- og fundamenteringskonstruksjoner. Løs puss bør fjernes og underlaget undersøkes før reparasjon. Eventuelle fuktforhold mot grunnmuren bør vurderes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser, herunder horisontale riss som kan være symptom på jordtrykk og skråriss som kan være symptom på setninger, samt løs puss på innvendige grunnmursflater. Deler av grunnmuren er opplyst utbedret i 2024, men dette endrer ikke vurderingen av de registrerte avvikene.





TG 1 Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander.

Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag.

• Det er registrert løse vindskibord. Forholdet vurderes som et HMS-avvik, da bordene kan løsne og falle ned. Dette medfører risiko for personskade og skade på underliggende konstruksjoner eller gjenstander.

Vindskibordene må sikres og festes forskriftsmessig snarest. Det anbefales samtidig å kontrollere innfesting og tilstand på øvrige vindskibord og tilhørende beslag.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

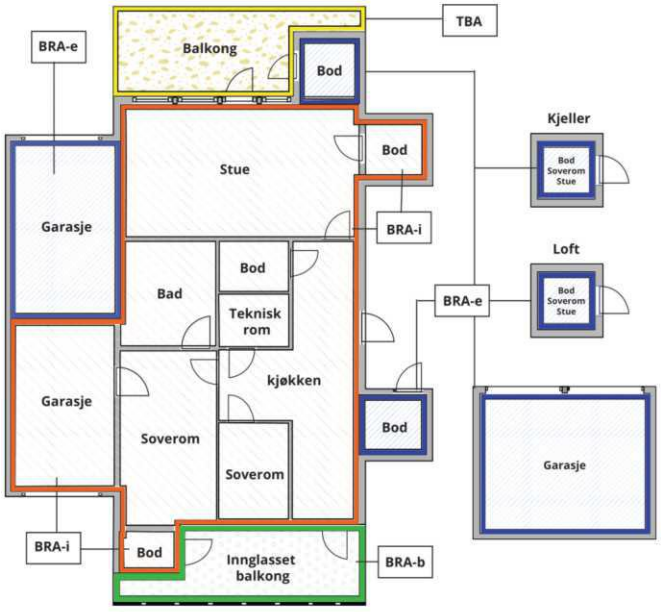
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	101			101	6
1.Etasje	96			96	
Kjeller		8		8	
SUM	**197**	**8**			**6**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
1.Etasje	Uinnredet rom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke originale godkjente tegninger. det er fremlagt tegneinger for påbygg 2005. Det er kun fremlagt plantegninger av 2.etasje.

Bygningsstatus:

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17157213		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1906
2	17157213	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.10.2005
3	17157213	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	08.11.2021
4	17157213	3	Ombygging	Rammetillatelse (RA)	05.02.2025

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Andrew Peter Sigvald Heap	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	51		0	636 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordliveien 20 B

Hjemmelshaver

Heap Andrew Peter Sigvald, Corbett Victoria Rose

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Stabekk

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten

Eiet tomt på 636 kvm. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasser og gruset gårdsplass.

Annet

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Parkering
Parkering utvendig på egen tomt. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i gulvstøp på bad.
Panelovner montert på vegg.

Ildsteder:
Ildsted i 2 etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Nordliveien 20B - Nabolaget Nedre Stabekk - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	3 min 0.3 km
Stabekk stasjon Buss, flytog, tog	3 min 0.3 km
Ekeliveien Linje 213	4 min 0.3 km
Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	22 min 1.9 km
Lysaker brygge Linje B11	5 min 2.1 km

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	24 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	7 min 3.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Oslo International School 90 elever	7 min 3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

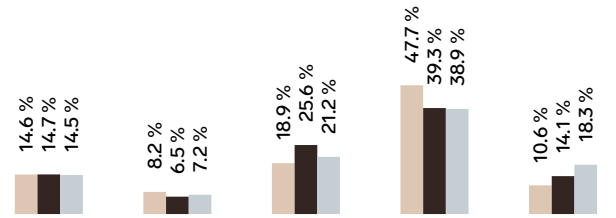
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Stabekk	948	510
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tøffe barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Lille My familiebarnehage Nordraaks Vei	16 min

Dagligvare

Joker Stabekk PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Stabekk Stasjon	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

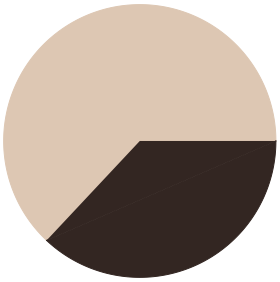
Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Sport

Stabekk vg. skole gymnastikksal Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Frem idrettsanlegg Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
EVO Stabekk	9 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM	17 min

Boligmasse



- 63% enebolig
- 37% annet

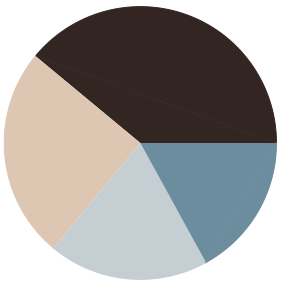
«flotte omgivelser for barn å vokse opp i og nærhet til by, skog og sjø»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	6 min
Stabekk Apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

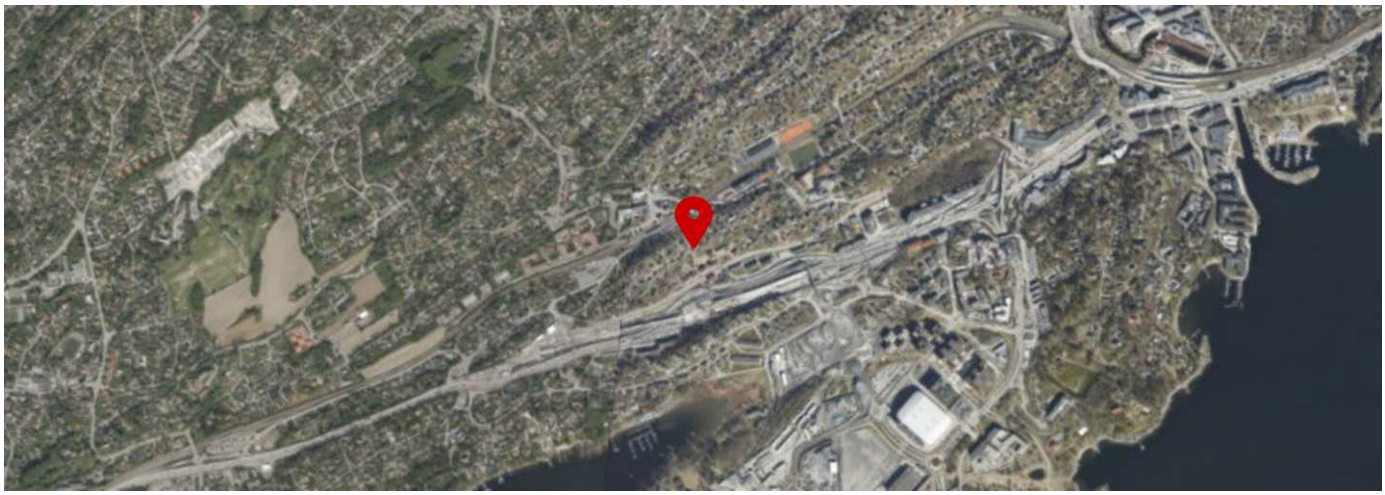
Familiesammensetning

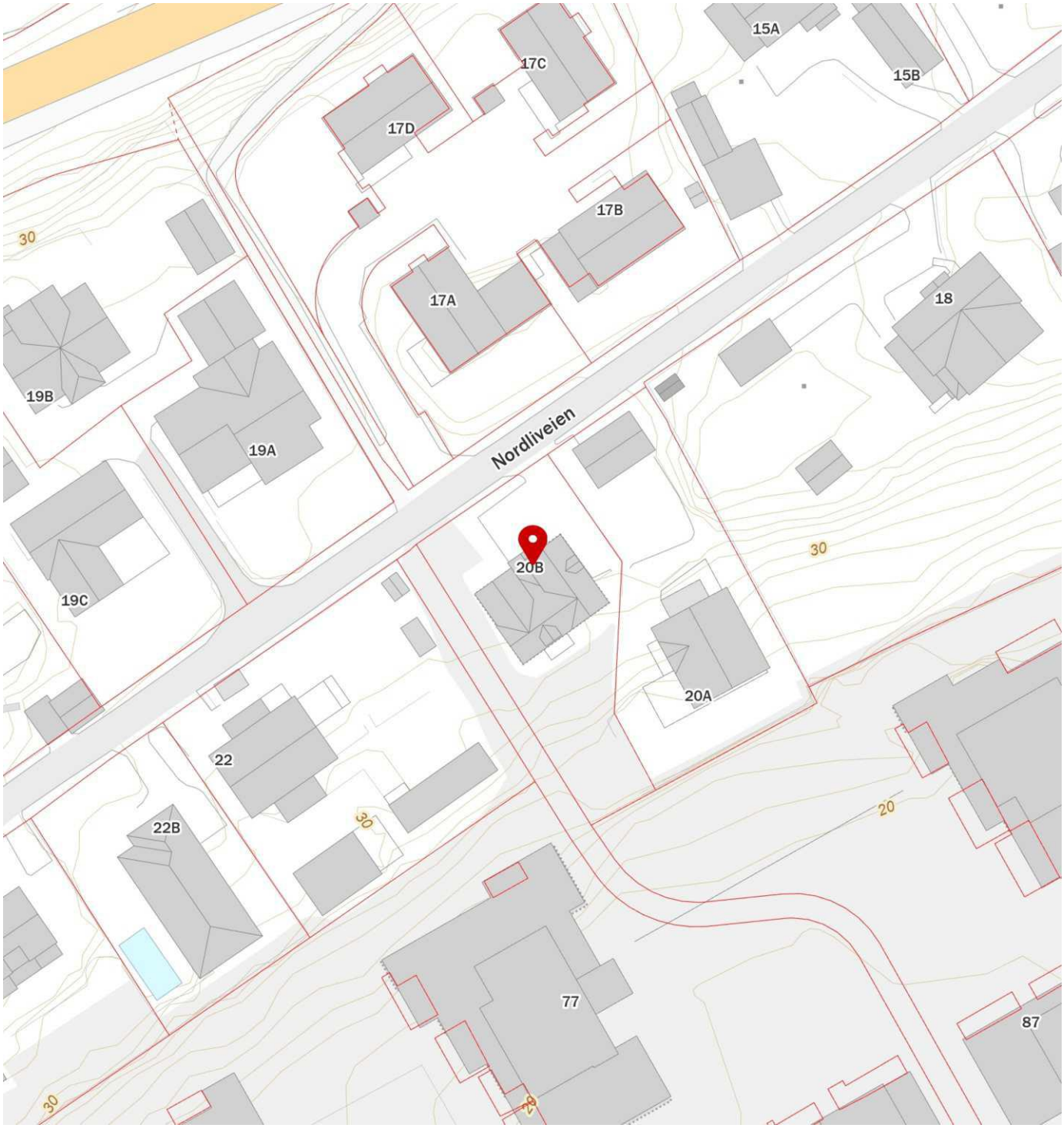


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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



FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

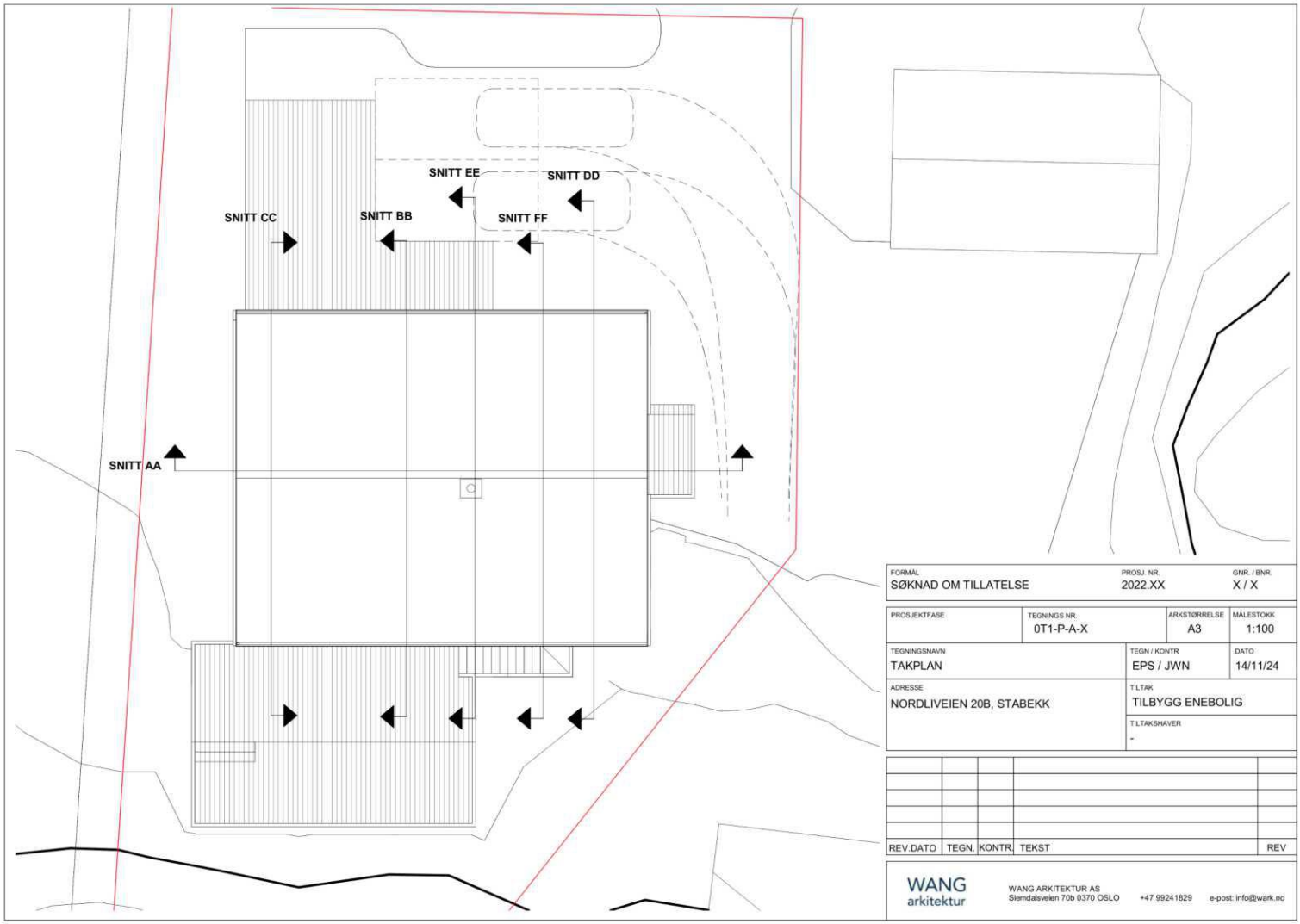
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	000-P.BYA-A-X	A3	1:200

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
BYA	EPS / JWN	11/11/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

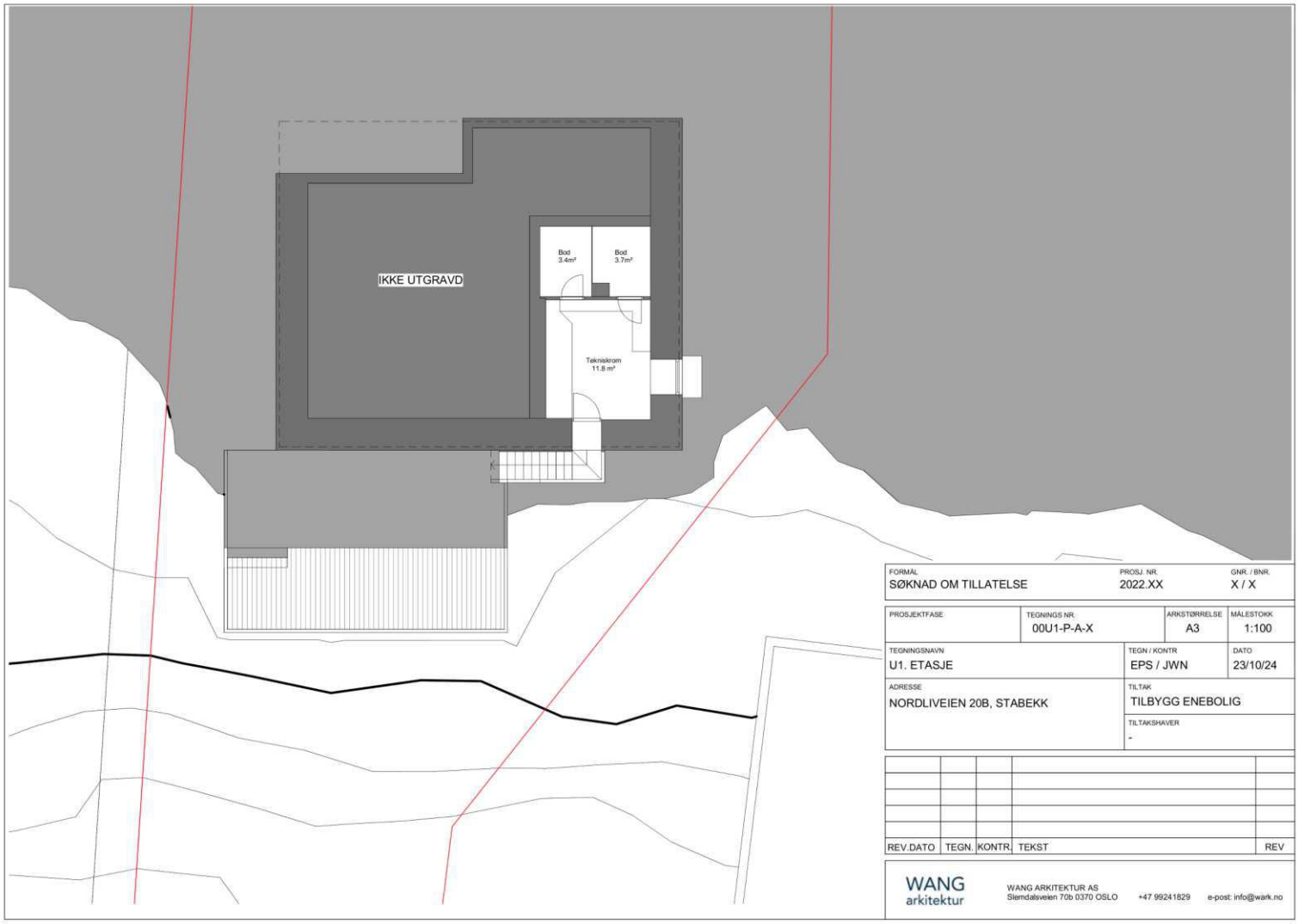
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	0T1-P-A-X	A3	1:100

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
TAKPLAN	EPS / JWN	14/11/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

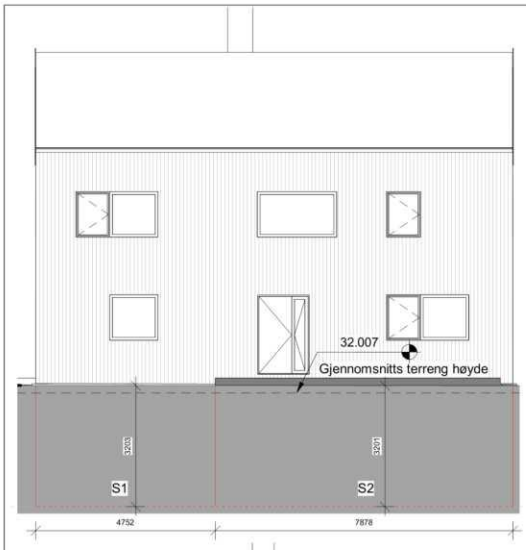
WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no

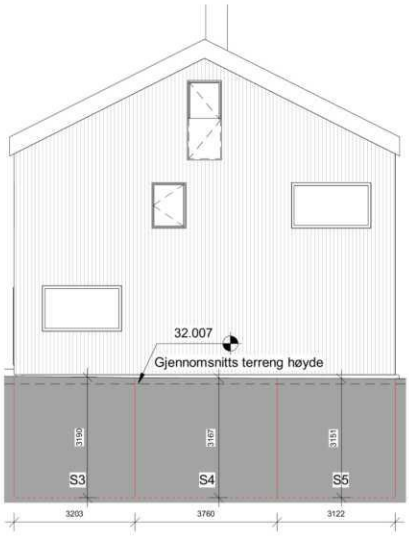


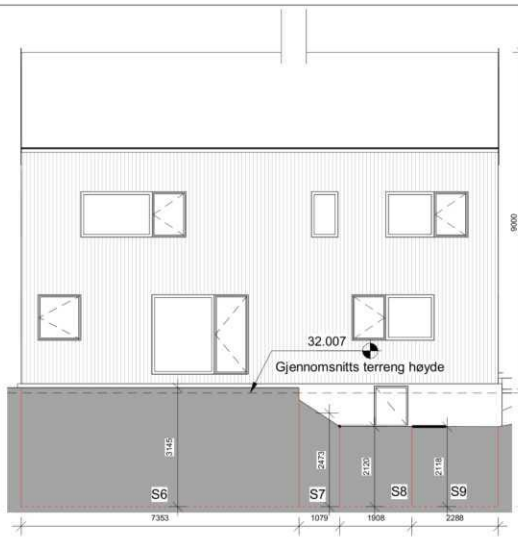
FORMÅL: SØKNAD OM TILLATELSE		PROSJ. NR.: 2022.XX	GNR. / BNR.: X / X
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.: 00U1-P-A-X	ARKSTØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNAVN: U1. ETASJE		TEGN / KONTR: EPS / JWN	DATO: 23/10/24
ADRESSE: NORDLIVEIEN 20B, STABEKK		TILTAK: TILBYGG ENEBOLIG	
		TILTAKSHAVER: -	

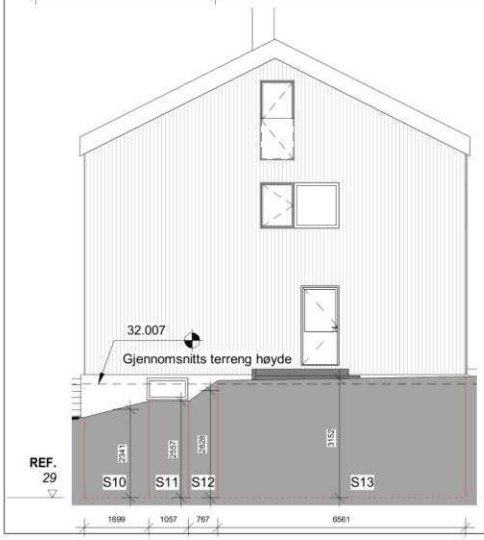
REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no









NORDLIVEIEN 20 B				
GJENNOMSNITT TERRENG BEREGNING				
FELT	GJENNOMSNITTHØYDE (mm)	FELT LENGDE (mm)	% av 45427 mm	HØYDE
S1	3203	4752	10.461	334.96
S2	3201	7878	17.342	555.12
S3	3190	3203	7.051	224.93
S4	3167	3760	8.277	262.13
S5	3151	3122	6.873	216.57
S6	3145	7353	16.186	509.05
S7	2473	1079	2.375	58.74
S8	2120	1908	4.2	89.04
S9	2118	2288	5.037	106.68
S10	2340	1699	3.74	87.52
S11	2557	1057	2.327	59.5
S12	2828	767	1.688	47.737
S13	3152	6561	14.443	455.24
TOTAL		45427	100	3007.217

GJENNOMSNITT TERRENG FOR TILTAKET ER 3007.217mm OVER C+29,00

FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

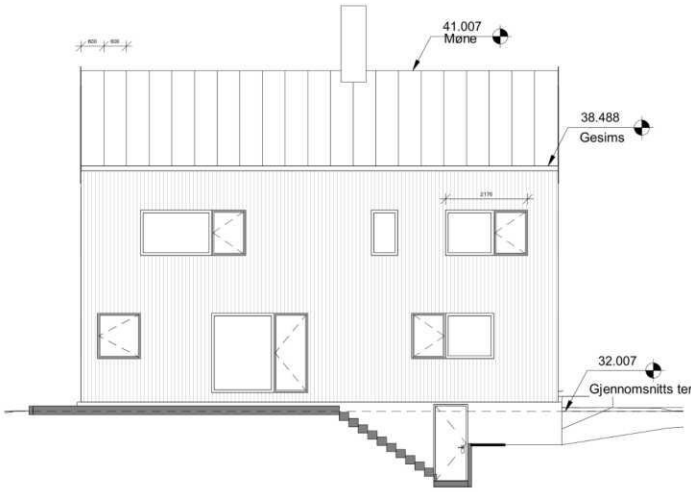
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	000-T-GT-X	A3	1:100

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
FASADE GJ.SNITT TERRENG	EPS / JWN	11/11/24

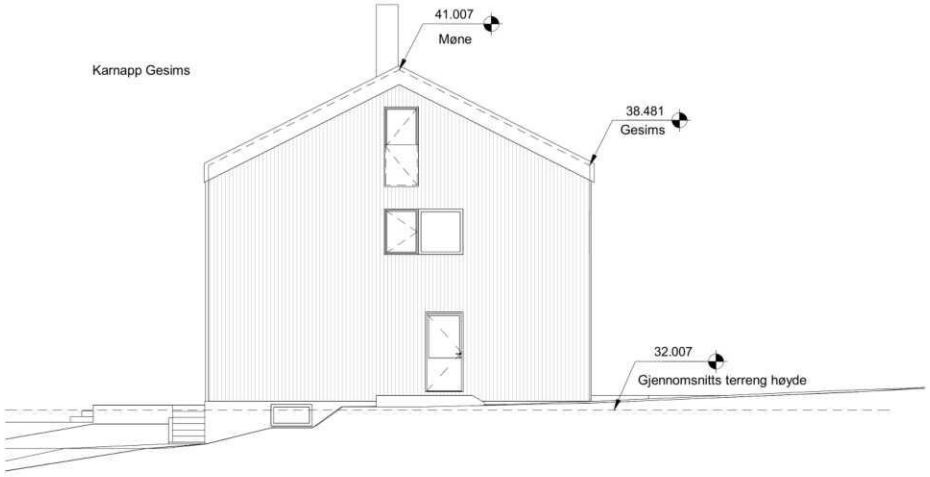
ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FASADE SYD

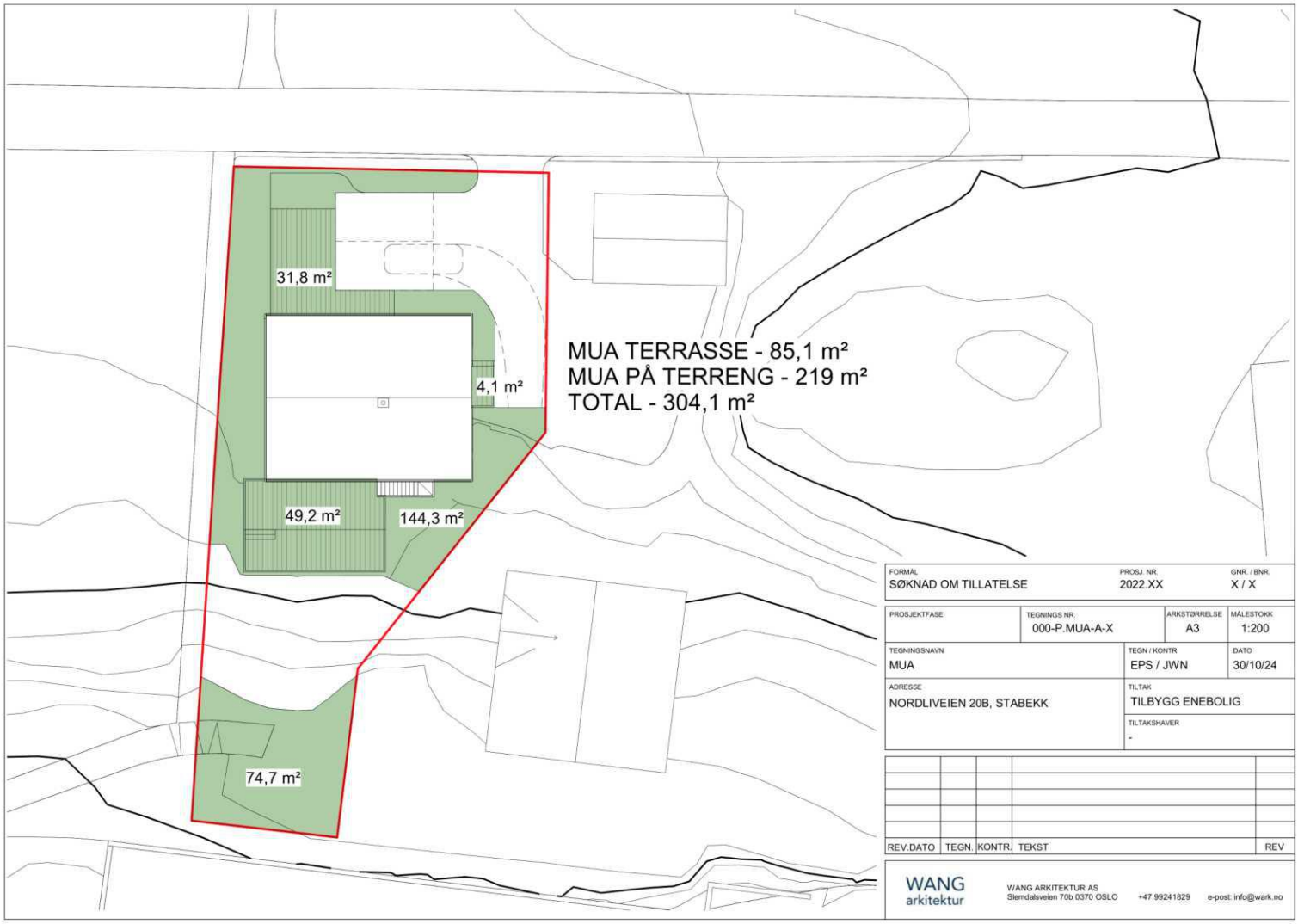


FASADE ØST

FORMÅL: SØKNAD OM TILLATELSE			PROSJ. NR.: 2022.XX	GNR. / BNR.: X / X
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.: 000-F.S.Ø-A-X		ARKSTØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNAVN: FASADE SYD & ØST			TEGN / KONTR: EPS / JWN	DATO: 11/11/24
ADRESSE: NORDLIVEIEN 20B, STABEKK			TILTAK: TILBYGG ENEBOLIG	
			TILTAKSHAVER: -	

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

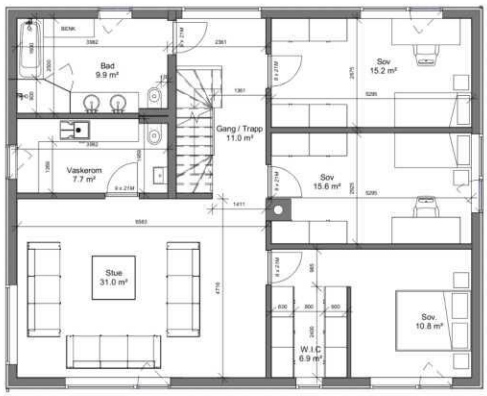
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	000-P.MUA-A-X	A3	1:200

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
MUA	EPS / JWN	30/10/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO
+47 99241829
e-post: info@wark.no



FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	002-P-A-X	A3	1:100

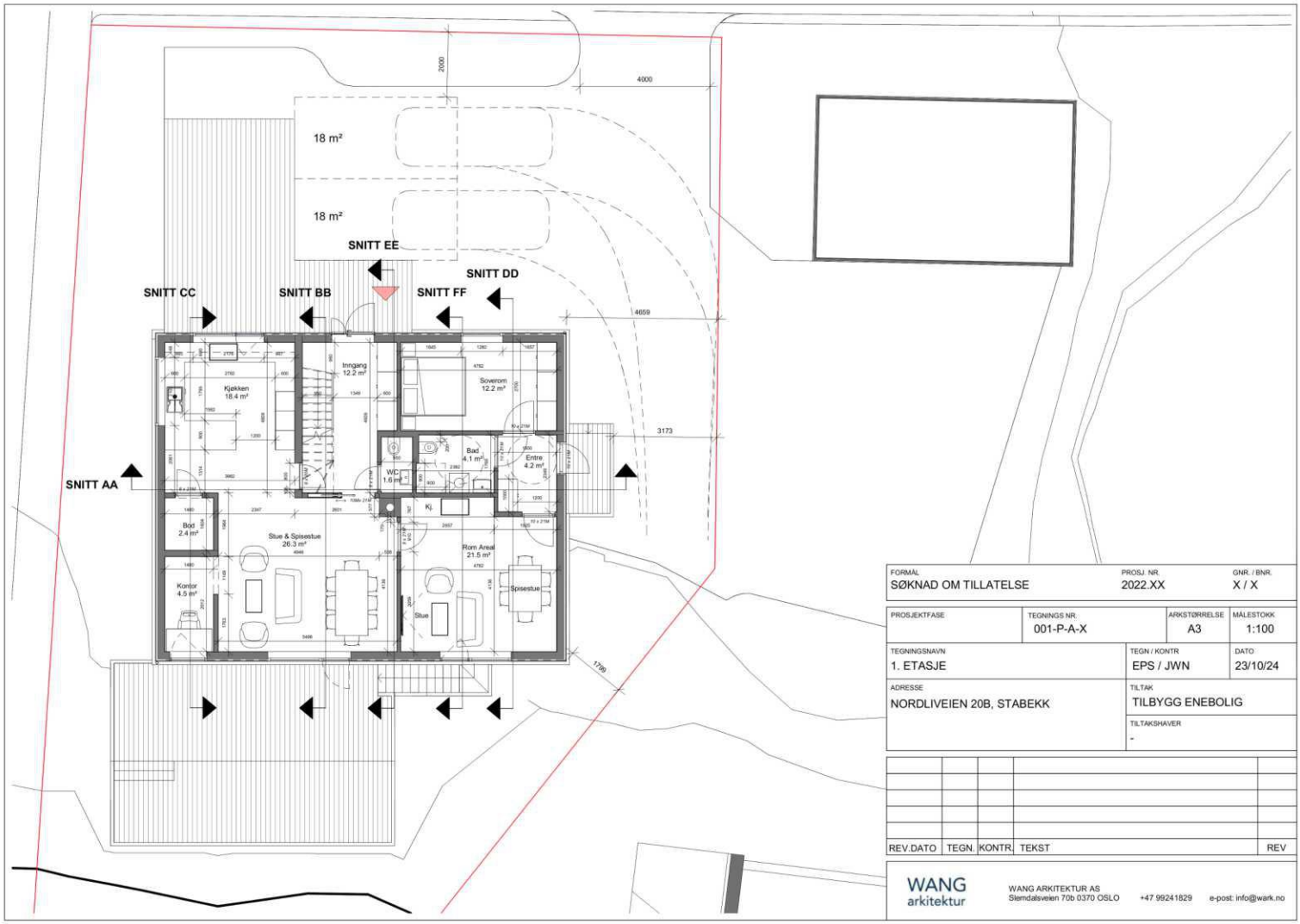
TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
2. ETASJE	EPS / JWN	23/10/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER
	-

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur

WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FORMÅL: SØKNAD OM TILLATELSE		PROSJ. NR.: 2022.XX	GNR. / BNR.: X / X
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.: 001-P-A-X	ARKSTØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNAVN: 1. ETASJE		TEGN / KONTR: EPS / JWN	DATO: 23/10/24
ADRESSE: NORDLIVEIEN 20B, STABEKK		TILTAK: TILBYGG ENEBOLIG	
		TILTAKSHAVER: -	

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur

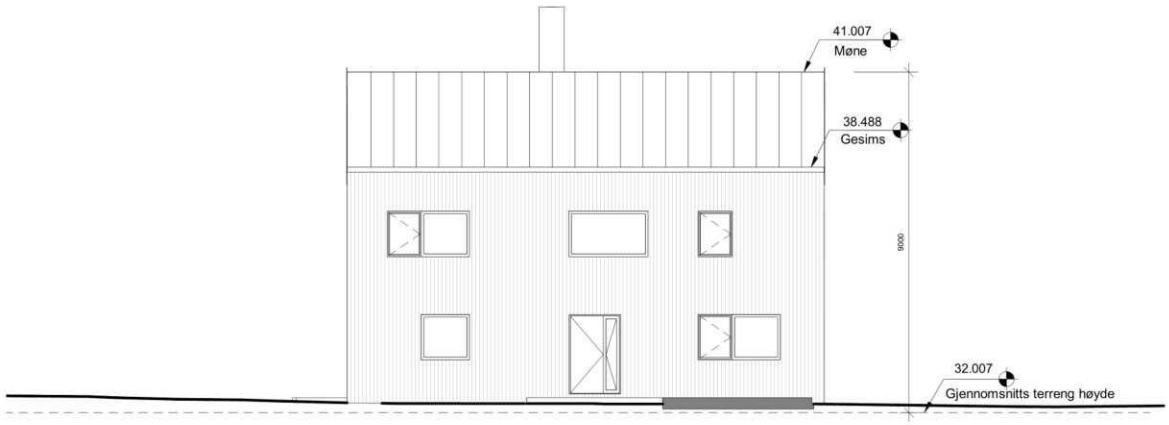
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



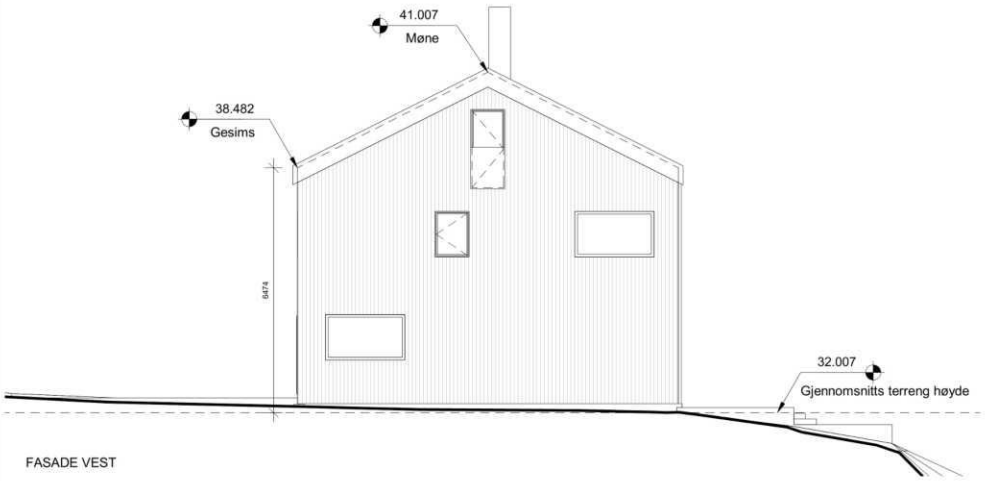
FORMÅL: SØKNAD OM TILLATELSE		PROSJ. NR.: 2022.XX	GNR. / BNR.: X / X
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.: 000-S.C.D-A-X	ARKSTØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNAVN: SNITT CC - DD		TEGN / KONTR: EPS / JWN	DATO: 11/11/24
ADRESSE: NORDLIVEIEN 20B, STABEKK		TILTAK: TILBYGG ENEBOLIG	
		TILTAKSHAVER: -	

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FASADE NORD



FASADE VEST

FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

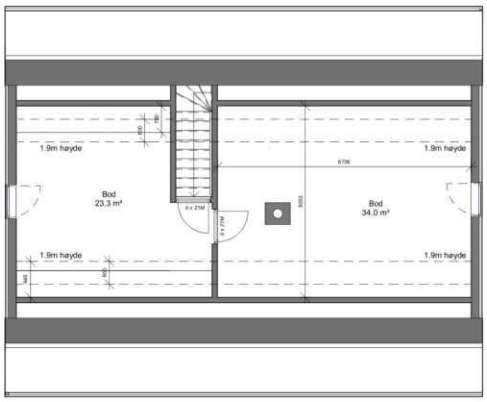
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	000-F.N.V-A-X	A3	1:100

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
FASADE NORD & VEST	EPS / JWN	11/11/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

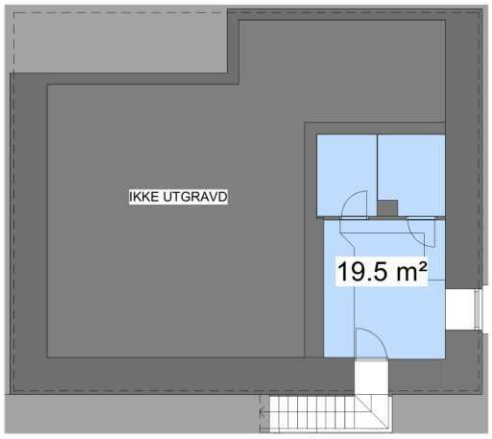
WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no



FORMÅL: SØKNAD OM TILLATELSE		PROSJ. NR.: 2022.XX	GNR. / BNR.: X / X
PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.: 003-P-A-X	ARKSTØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNAVN: LOFT ETASJE		TEGN / KONTR: EPS / JWN	DATO: 11/11/24
ADRESSE: NORDLIVEIEN 20B, STABEKK		TILTAK: TILBYGG ENEBOLIG	
		TILTAKSHAVER: -	

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no

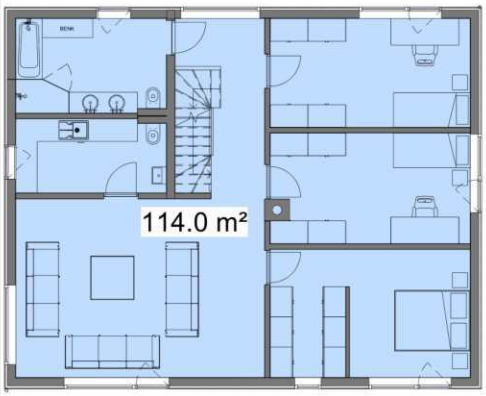


PLAN U1

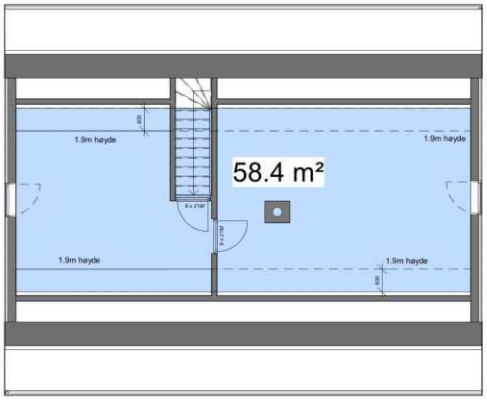


PLAN 1

ETG.	AREAL
PLAN U1	19,5 m²
PLAN 1	114,0 m²
PLAN 2	114,0 m²
PLAN LOFT	58,4 m²
SUM	305,9 m²



PLAN 2



PLAN LOFT

FORMÅL	PROSJ. NR.	GNR. / BNR.
SØKNAD OM TILLATELSE	2022.XX	X / X

PROSJEKTFASE	TEGNINGS NR.	ARKSTØRRELSE	MÅLESTOKK
	000-P.BRA-A-X	A3	1:200

TEGNINGSNAVN	TEGN / KONTR	DATO
BRA	EPS / JWN	25/10/24

ADRESSE	TILTAK
NORDLIVEIEN 20B, STABEKK	TILBYGG ENEBOLIG
	TILTAKSHAVER: -

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO
+47 99241829
e-post: info@wark.no

Christian Sundby Arkitekter As
c/o Christian Sundby Løkkeveien 22
1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/28140 - 25/4310/MAHOE	05.02.2025

Adresse - Tiltak:	Nordliveien 20 B - ombygging og påbygg
Gnr/Bnr:	14/51
Tiltakshaver:	Victoria Rose Corbett
Ansvarlig søker:	Christian Sundby Arkitekter As

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om ombygging og påbygg av enebolig godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

I medhold av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a), dvs. på grunnlag av skriftlige nabosamtykker, godkjennes påbygget plassert 1,8 m fra nabogrense mot gnr./bnr. 14/990, og påbygg og utvidelse av 1. etasje 2,9 m mot gnr./bnr. 14/1180.

I medhold av veglova § 30, første ledd, jf. § 29, andre ledd gis samtykke/ særskilt løyve til plassering av tiltak 12,1 m fra veimidte i kommunal vei. Godkjent plassering framgår av innsendt situasjonsplan/kart.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon 1.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

IGANGSETTING AV TILTAKET
Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om ombygging og påbygg på eksisterende enebolig. Det etableres en ny 2 etasje på boligen med endret takform (saltak). 1 etasje bygges ut/utvides under eksiterende 2 etasje. Kjelleren forblir uendret. Det etableres også bod på loftet. Vinduer i boligen skiftes ut, og boligen etterisoleres.

Møne- og gesimshøyde er vist til 9 m og 6,474 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Søker opplyser om at eksisterende BYA blir redusert noe ettersom terrasse blir revet (12,4 m2), men tiltaket holder seg ellers innenfor eksisterende fotavtrykk.

Det søkes om samtykke til å plassere nytt påbygg/utvidelse av 1 etasje 12,1 meter fra midt kommunal vei jf. veilovens § 30, jf. § 29. Søknaden begrunnes med;
Påbygget ligger på det eksisterende huset, det bygges ikke utenfor den eksisterende husets avtrykk. Påbygget vil ikke endre dagens situasjon i forhold til avstanden til midt vei. Vi ber derfor om samtykke til tiltaket.

Boligen er i dag plassert 1,8 meter og 2,9 meter fra nabogrenser. Avstanden forblir uendret, og det er innhentet skriftlige nabosamtykker for plasseringen av påbygget og utvidelse av 1 etasje.

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert og avsatt til «boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2022-2042.

Tiltakene er unntatt fra plankrav jf. kommuneplanens punkt 3.4 bokstav d) og g).

Byggetomta
Tomta er 636 m2, og er bebygget med en eldre enebolig. Boligen er registrert som et kulturminne i Bærum kommunes kartdatabase (SEFRAK), men med lav verneverdi. Eiendommen ligger også i ett kulturmiljø.

Uttalelser
Det er innhentet uttalelser fra Vei- og trafikk, Vann- og avløp, og PLNK ved Kulturvern.

Kulturvern uttaler;
Det vises til vurdering gjort av Akershus Bygningsvernsenter som konkluderer slik: Det er lite igjen av det opprinnelige uttrykket. Liten autentisitet tilsier at bygget har lav verneverdi. Kulturvern er enig i vurderingen og vil ikke motsette oss tiltaket.

Vann- og avløp uttaler;
Det må sendes inn en situasjonsplan som viser avstand fra hageanlegg/trapp og murer til kommunal avløpsledning, og redegjørelse for oppbygning av trapp og murer.
Søker bekrefter at ingen tiltak legges nærmere offentlig VA-ledning enn 4 meter.

Uttalelser fra Vei- og trafikk, og Vann- og avløp følger vedlagt og må ivaretas.

Nabovarsling/merknader
Tiltaket er nabovarslet, og det er ikke innkommet nabomerknader.

Kommunens vurdering
Visuelle kvaliteter, pbl § 29-2
Nordliveien 20b er opprinnelig et sveitserhus fra hundreårsskiftet 1800/1900. Huset er ombygget i flere omganger med tilbygg og påbygg. Mange takflater som møtes i litt ugunstige løsninger, som gjør vedlikehold vanskelig. Boligen får etter endringene en mer moderne og enkel utforming, uten balkonger/takutstikk. Kommunen vurderer krav til visuelle kvaliteter som ivaretatt jf. pbl § 29-2.

Det er vist del med eget kjøkken og bad i boligens 1 etasje. Denne er tilknyttet øvrig bolig, og er ikke godkjent som en egen bruksenhet.

Plassering, pbl 29-4
Etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, eller i nabogrense, når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Bestemmelsen gir unntak fra hovedregelen om avstand fra byggverk til nabogrense, som står i pbl § 29-4 annet ledd.

Ettersom boligen er plassert nær nabogrenser i dag, og det ikke er noen endring i denne plasseringen anser kommunen det som hensiktsmessig at nytt tiltak får samme plassering. Utvidelsen av boligens 1 etasje er innenfor eksisterende størrelse på 2. etasje. Kommunen legger nabosamtykkene til grunn, og gir unntaksbestemmelsen i pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) anvendelse for omsøkte tiltak.

Naturmangfold
I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet

Vurdering av søknad om samtykke/ særskilt løyve til plassering av tiltak etter veiloven § 30, første ledd, jf. § 29, andre ledd
Tiltaket søkes plassert i strid med veglovens § 29 når det gjelder byggegrense mot offentlig vei som er 15 meter til midtlinje. Avstand til midtlinje er oppgitt til 12,1 meter. Formålet med byggegrense langs veien er å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn og unngå den miljøbelastning veitrafikken medfører. Byggegrensen skal også hindre fortetting og nedbygging langs veiens kant- og sidearealer, sikre luft og åpenhet mot veien og et ryddig bebyggelsesmønster langs veitraseen. Etter kommunens vurdering vil omsøkte plassering mot vei ikke tilsidesette hensynene bak veilovens § 29. Det er ingen endring av boligens nærmeste plassering nær vei, og det er avsatt tilstrekkelig plass til for eksempel veivedlikehold og snølagring. Kommunen gir med bakgrunn i ovennevnte vurdering samtykke/ særskilt løyve til omsøkte plassering, jf. veilovens § 30, første ledd, jf. § 29, andre ledd.

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 12-uker etter plan- og bygningslovens § 21-7. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

SAKSBEHANDLINGSTID
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
2.12.2024	2.12.2024	4.2.2025	5.2.2025	0,1

Saksbehandlingstiden er teoretisk beregnet og gjenspeiler nødvendigvis ikke den tiden kommunen har brukt på saken.

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 49000**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:
Victoria Rose Corbett Nordliveien 20b 1368 STABEKK

ArkivsakID: 24/28140

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	7141086
Plan 1. etasje	7141087
Plan 2. etasje	7090032
Plan loft	7090033
Eksisterende Kjeller	7090030
Snitt CC og DD	7090037
Takplan	7141088
Fasade nord og vest	7090026
Fasade syd og øst	7090027
Uttalelse PLNKKulturvern - Nordliveien 20 B - ombygging og påbygg	7136154
Uttalelse Vann og avløp - Nordliveien 20 B - ombygging og påbygg	7130793
VA-kart - Nordliveien 20B	7131161
scalgo_Nordliveien 20B	7131222
Uttalelse fra Vei og trafikk - Nordliveien 20 B - ombygging og påbygg	7130260
Avkjørselsskjema 2022	7130273
Gebyrberegning	7154390

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
  Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Avfall og gjenvinning
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl.
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.ledningsportalen.no
For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Akershus fylkeskommune
Tlf.: 22055000
Internett: www.afk.no</td></tr>
</table>









Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 40-26-0052
Adresse: Nordliveien 20 B, 1368 Stabekk
Betegnelse: Gnr. 14, Bnr. 51, Bærum kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 15.10.2026

Salgsoppgave:
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign



Kontakt oss