PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RINGSTABEKKVEIEN 138

"STABÆKSTUA"

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Pålegg om utbedring av el-avvik

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

VA-kart

Matrikkelkart

Kulturminnerapport

Områdeanalyse

Tiltaksoversikt

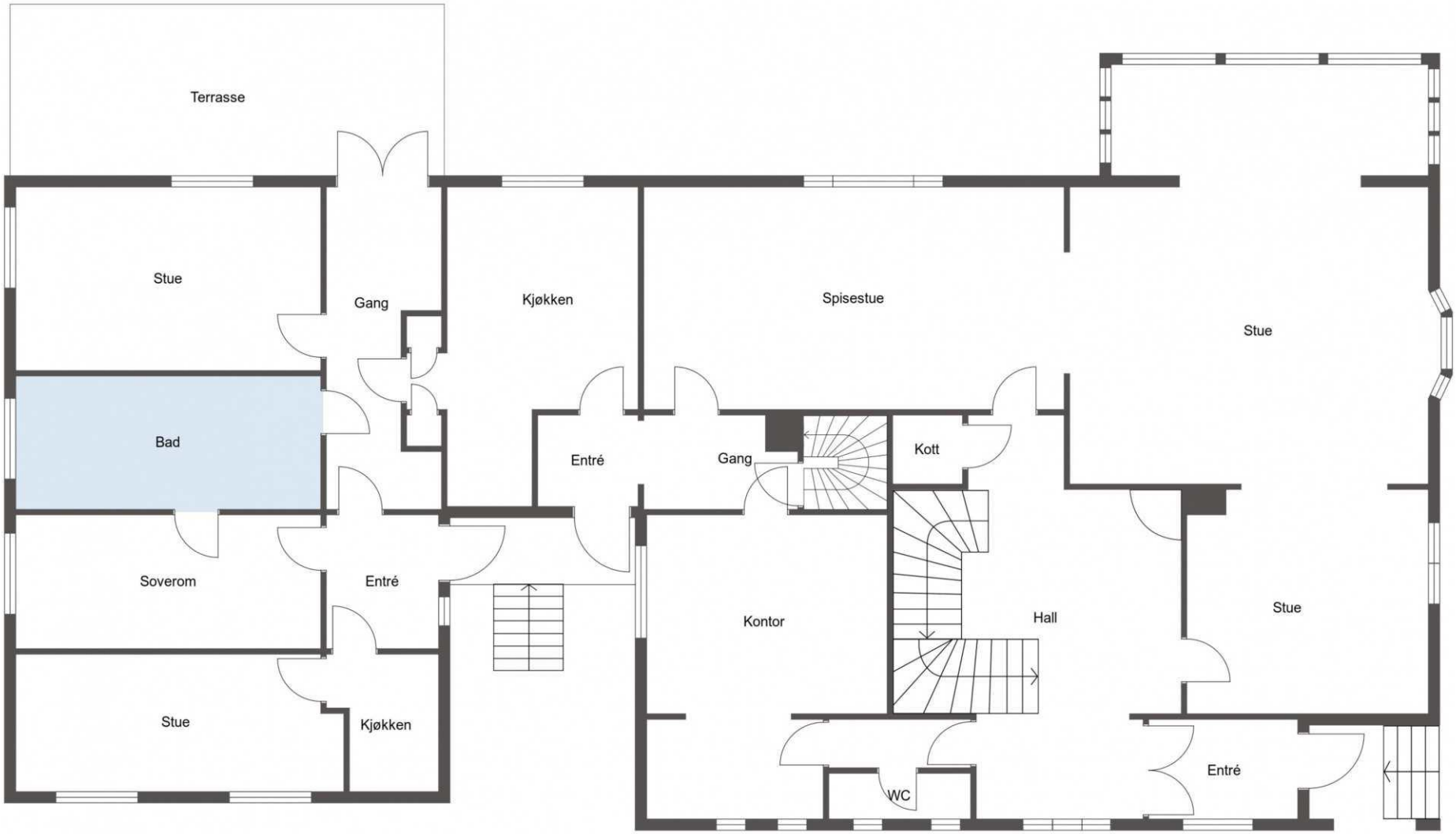
Tegninger fra byggesak 1966 (enebolig)

Tegninger fra byggesak 1945 (garasje)

Tinglyste servitutter

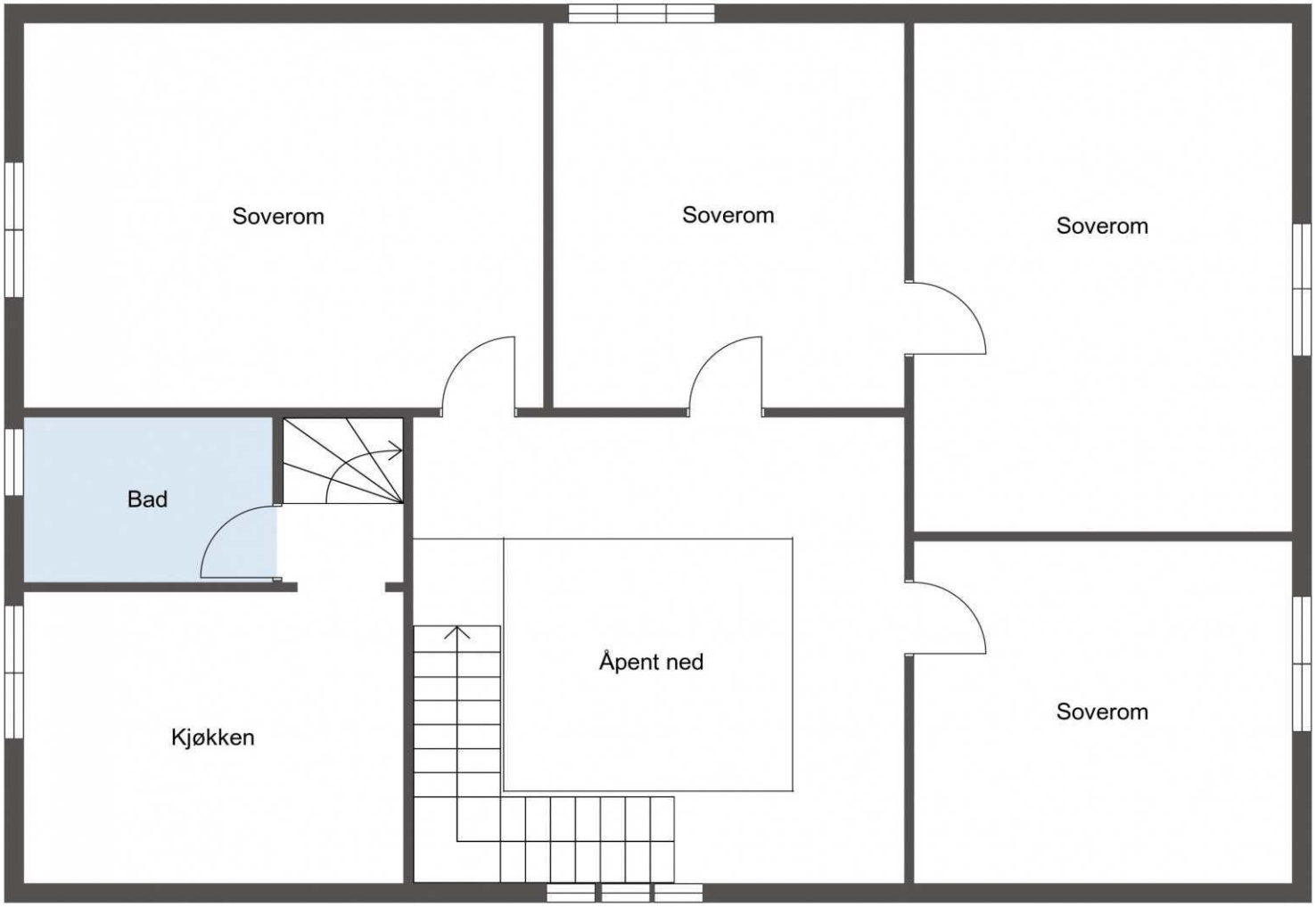
Liste over løsøre og tilbehør

1.etg



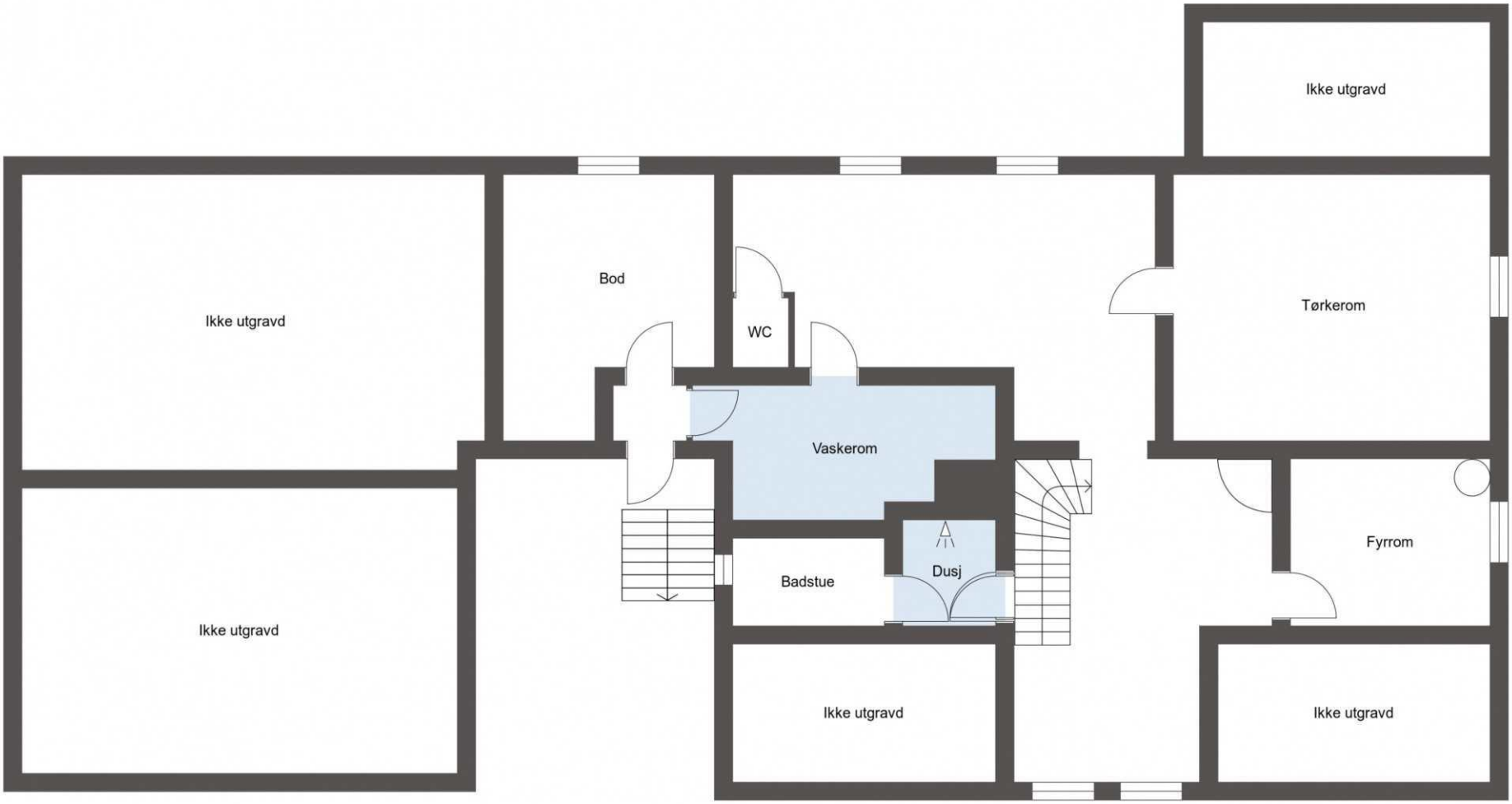
Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.

2.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.

Kjeller



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Enebolig

Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK BÆRUM kommune

gnr. 17,17, bnr. 19,449, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 498 m² BRA-i: 479 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1642 **Eiendomsverdi ref nr:** MZ2043

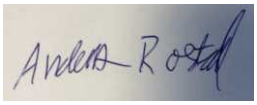
Foretak: Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Enebolig opprinnelig oppført i 1917 og senere påbygget i 1966. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår og tilbyggsår.

Det er registrert vesentlige feil og skader i flere bygningsdeler, herunder høy slitasje, råteskader, sopp og fuktinntregning. Forholdene viser et betydelig vedlikeholdsetterslep, og det er ikke dokumentert at oppståtte skader er utbedret/håndtert underveis.
Samlet vurderes bygningen å ha en betydelig svekket teknisk tilstand, og omfanget av registrerte skader er av en slik karakter at det må påregnes omfattende utbedringer.
Sett i sammenheng med skadeomfang, vedlikeholdsetterslep og usikkerhet knyttet til mulig forekomst av ekte hussopp, vurderes det at en oppgradering av boligen kan bli svært kostnadskrevende. Det kan derfor ikke utelukkes at rivning kan være et mer økonomisk rasjonelt alternativ enn full rehabilitering.
På grunn av bygningens alder, størrelse og tilstand må det forventes at det kan foreligge ytterligere skjulte feil og skader som ikke er avdekket gjennom visuell kontroll.

Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

2 x teglsteinspiper.
Det er registrert at øvre del av skorsteinen sannsynligvis er skiftet, men ukjent når og hva som er utført.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via nedfeldbar luke i tilbygg og i hoveddel.

Boligen har malte trevinduer med koblet glass.
Enkelte isolerglass fra 1986.
Boligen har ytterdører malt/lakkert overflate og malt balkongdør i tre med koblet glass.

Terrasse med utgang fra stue på ca 24m2.
Rekkverk av stål.
Støpt gulv/dekke belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvbelegg, tregulv, laminat, fliser, tepper, og betonggulv.

Vegger: Malte flater, tapet, panel, himlingsplater.

Himlinger/tak: Malte flater, himllingsplater og panel.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,88m

1. etasje: Romhøyde i stue er ca 3,05m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2.0m.

Hall med trapp i 1 etasje har en total romhøyde på ca 6,33m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt/murt gulv til grunn.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og malte flater.
Teppe på gulv over fliser.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servant med to-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Bad 1 etasje ved kjøkken.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusj i kar.
Badekar.
2x servant med blandebatteri.
Speil over servant.

Toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via ventil i himling.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Murt gulv med malt overflate.
Malte flater på vegger.
Pusset og malt himling.
Sluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Servant med blandebatteri.
Avtrekk via ventil.

Bad kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusjhjørne .
Sluk plassert i vegg mot badstue.

Avtrekk via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

2 etasje:
Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, med hvite slette fronter.
Benkeplate av laminert spon.
Hvitevarer i innredningen er: kjøleskap.
Avsatt plass for komfyr.
Fliser mellom deler av plassen mellom overskap og benkeplate.
Oppvaskbenk i stål med dobbel kum og ett-greps blandebatteri.

Hovedkjøkken 1 etasje:
Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke fronter.
Benkeplate av laminert spon og stål.
Lys under overskap.
Hvitevarer i innredningen er: komfyr.
Ventilator over platetopp.
Stålplate mellom overskap og benkeplate.
Stålkum med blandebatteri.

Kjøkken i tilbygg:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter.
Benkeplate av laminert spon.
Stålkum med blandebatteri.
Avtrekk i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 etasje:
Fliser/vinylfliser på gulv.
Malte vegger.
Servant med blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.
Avtrekk via ventil i himling.

Toalettrom kjeller:
Fliser/vinylfliser/laminatfliser på gulv.
Malte flater på vegger.
Toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er skiftet i senere år, plassert på vaskerom.
Det er ellers registrert flere stoppekraner.
Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert oljefyr.
Ukjent alder og historikk.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 2002.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg.
Reflektorovn på vegg på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Det er flere radiatorer på vegg.
Anlegget er Ikke i bruk i dag og er eldre anlegg.

Det er flere sikringsskap med skrusikringer og noe automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er sannsynligvis fra 1917 og tilbyggsår 1966.
Det er ukjent alder på en eventuell denering og det er ikke

Beskrivelse av eiendommen

utenkelig at det kan være en naturlig drenering fra byggeår på den opprinnelige delen eventuelt bare teglrør e.l. (ikke moderne) Dreneringen er i så fall nedgravd og skjult, og av den grunn må den tilstandsvurderes ut i fra alder og åpenbare innvendige forhold. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang og er mellom 20 - 60 år.

Grunnmur i murkonstruksjon fra 1917, tilbygg er vurdert til å være i betong.
Dels flat og skrående tomt.
Det er innvendig olje/parfintank av ukjent type.
Siste fylling av olje ble utført i 2020.
Det er ikke kjente påbud om fjerning av tank med utstyr opplyser verge.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

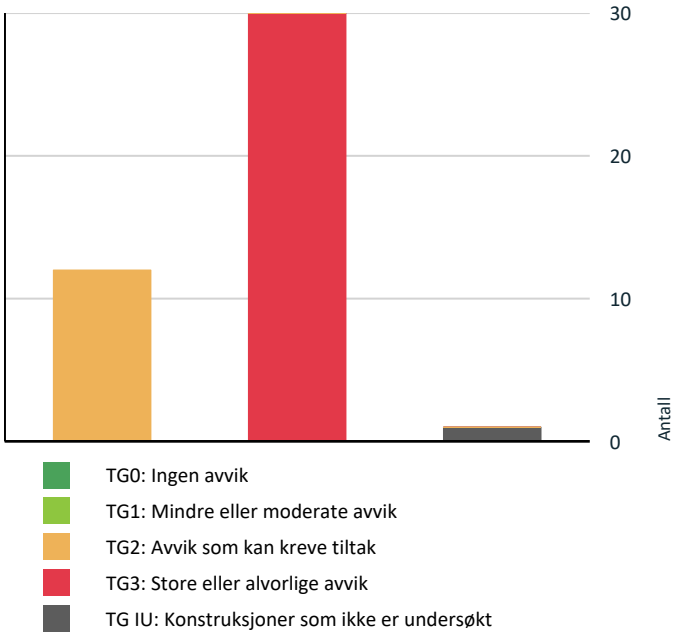
Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 1966 (tilbygg) og 1917 originale.
2 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er etablert et kjøkken på soverom.
1. etasje er det etablert en gang mellom legekontor og wc.
Kjøkken er etablert sammen med et soverom i tilbygg.
Kjeller stemmer med dagens bruk. Men det påpekes at det som er omtalt som kjellerstue og peisestue ikke er godkjent for varig opphold grunnet manglende dagslys.
De 4 rommene som er tilgjengelig fra hage er ikke inntegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

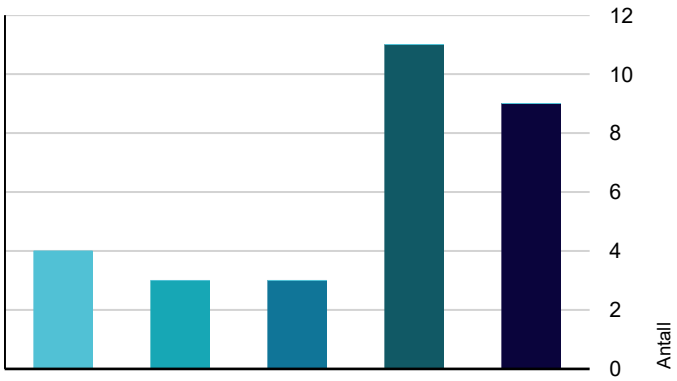
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Sopp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusjbad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Glassbyggerstein i vegg** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1917

Kommentar
Oversendte tegninger

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	Tilbygg på gavlvegg.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, ingen tilgjengelig stige og tydelige svekkelser i deler av taket. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Det er ikke kjent om det er utført noe vedlikehold på trekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader.

Normal tid for full omlegging av tak med betongstein er 30-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad for vedlikehold og levetid 700.320.
Det ble observert en del mose på taket, dette tyder på at steinen begynner å bli slitt.
Ukjent alder på tekkingen og undertak, men passert normal brukstid. Sannsynligvis fra byggeår.

Det ble registrert omfattende råteskader i gesims/takkonstruksjon og vegg som tydelig stammer fra vanninntregning ovenfra og da utett tekking/undertak/beslag m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes full utskiftning av tekkingen, undertak og delvis konstruksjonsvirke.
Konstruksjonenen har omfattende skader.
Mosen holder på fuktigheten og kan gi frostspreng på vinterstid - levetiden/gjenværende holdbarhet vil da reduseres på tekkingen.
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer flere steder, men dette er også påvisst, noe som fører til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjone.
Det er må gjøres nærmer undersøkelser av tekkingen og skaden for å lokalisere hvor vann trenger inn og hvor omfattende skadene er.
Se ellers Takkonstruksjon og beslag.

Kostnadsestimatet må ses sammen med takkonstruksjon og beslag.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader



Sannsynligvis utett/sprekk i beslag og manglende overdekning av stein til beslag



Synlig mose

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

2 x teglsteinspiper.
Det er registrert at øvre del av skorsteinen sannsynligvis er skiftet, men ukjent når og hva som er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonene bærer preg av betydelig manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Det er registrert utettheter i beslag som har forårsaket vanninntregning og skader i konstruksjonen.
Det er også stor slitasje på beslag både på vinduer/dører, tak samt varierende slitasje på renner og nedløp.

Det er registrert omfattende misfarging, utfellinger og nedbrytning i pipens overflater, med tydelige tegn til fuktpåvirkning og lekkasje. Pussen er delvis løs og nedbrutt, og det er indikasjoner på at fukt trenger gjennom pipekonstruksjonen. Forholdet tyder på manglende tetthet og mulig svikt i pipens oppbygning eller tilknytning over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende vedlikehold og slitasje på beslag, samt registrerte utettheter, vil føre til videre vanninntregning og skadeutvikling i konstruksjonen. Påviste forhold indikerer at deler av bygningskroppen allerede er fuktpåvirket/skadet, og skader vil utvikle seg ytterligere dersom tiltak ikke gjennomføres umiddelbart. Forholdet må følges opp med en fulstendig gjennomgang av alle deler og utbedring av utette beslag, utskiftning av slitte bygningsdeler og nødvendig vedlikehold for å begrense videre skadeomfang og sikre tilfredsstillende funksjon.

Omfattende fuktpåvirkning og nedbrutte overflater indikerer redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling i pipekonstruksjonen. Forholdet kan medføre svekket tetthet og økt fare for følgeskader i tilstøtende bygningsdeler, samt redusert sikker bruk av pipen. Omfang og årsak kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes at bakenforliggende konstruksjon er påvirket. Det bør gjennomføres nærmere kontroll av pipe og tilslutninger, herunder vurdering av tetthet og utførelse over tak. Det må påregnes utbedring av skadede deler og eventuelt rehabilitering av pipen for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker bruk.

Se også taktekking og loft i sammenheng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Nyere stein på øvre del av skorsteinen.
Pipen er tydelig preget av fukt

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Ved taklekkasjen er det tydelig råteskader nedover i veggkonstruksjonen noe som berører kledningen og selve veggkonstruklsjonen.
Det er stor risiko for omfattende råteskader, sopp/mugg m.m også andre steder da det er registrert fuktskjolder på/i vegger med synlige innsekter bak tapet.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av skaden ved å åpne konstruksjonen for å få oversikt over omfanget av skadene.
Kledningen er ikke luftet, det er betydelig avflassing og svertesopp.
Husets vegger bærer tydllig preg av manglende vedlikeholdover lang tid.
Det ble registrert av bebplantning/kratt har trengt igjennom veggen og inn i boligen.

Ellers tas det forbehold om avvik som kunne vært oppdaget da store deler av veggene er igjengrodd med planter og kratt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrert vanninntregning fra tak med påfølgende råteskader i veggkonstruksjonen betyr svikt i konstruksjonen. Dette vil forverres betydelig om det ikke utføres store inngrep umiddelbart. Forholdet er forsterket av manglende vedlikehold over tid, slitasje i kledning og manglende lufting i konstruksjonen, noe som gir redusert uttørkingsevne og økt fare for fuktrelaterte skader som råte, sopp og mugg. Omfanget av skaden kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes at bakenforliggende konstruksjoner er påvirket. Det bør gjennomføres åpning av konstruksjonen for å avklare skadeomfang og årsak, og det må påregnes utbedring av skadede bygningsdeler samt tiltak for å sikre en mer robust og varig konstruksjon. Det må påregnes vesentlige kostnader og betydelige utskiftninger kledningen og veggkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Oppsprekking/avflassing og svertesopp.



Råteskader



Avflassing og påbegynnende råte



Svertesopp



Kratt mot vinduer



Eksempel på igjengrodd/kratt



Beplantning kommet igjennom vegg



Insekter og fuktskade bak tapet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via nedfeldbar luke i tilbygg og i hoveddel.

Det ble foretatt stikkmålinger av fukt i undertak uten forhøyde målinger, men det presiseres at dette er et øyeblikksbilde og det kan ikke gis noen garantie

ved andre årstider/værforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

I tilbygget er det registrert vesentlige råteskader (se også tekking, beslag og veggkonstruksjon)
Ellers er det registrert manglende lufting av konstruksjonen.
Flere fuktskjolder er registrert i takkonstruksjonen som indikerer periodisk fuktpåvirkning eller aktiv fuktpåvirkning avhengig av nedbør og temperaturer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, herunder betydelige skader i tilbygg, indikerer svekket funksjon og pågående eller periodisk fuktpåvirkning. Manglende lufting av konstruksjonen gir redusert uttørkingsevne og øker risikoen for videre utvikling av råte, sopp og mugg. Registrerte fuktskjolder underbygger at konstruksjonen utsettes for gjentatte eller vedvarende fuktbelastninger. Omfanget av råteskadene innebærer at større deler av konstruksjonen er påvirket og må byttes. Det må påregnes utbedring av skadede bygningsdeler samt tiltak for å etablere ventilering og sikre en mer robust konstruksjon.

Det er påregnelig med utbedring av en vesentlig del av takkonstruksjon ved omlegging av tak, og umiddelbar utbedring av påviste fuktskader.

Kostnadsoverslaget må sees i sammenheng med vegger, beslag,

Kostnadsestimat: Over 500 000



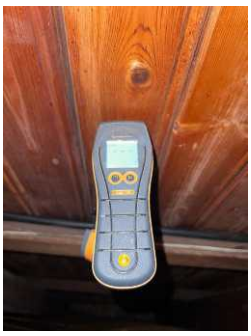
Råteskader i tilbygg.



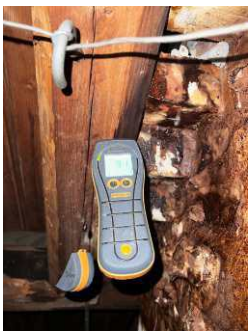
Stikkmåling i tilbygg viser 9%



Manglende lufting



Stikkmåling på hoveddel uten utslag



Stikkmåling på hoveddel med måling som viste 9,1%



Manglende lufting i hoveddel og fuktskjolder.

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med koblet glass.
Enkelte isolerglass fra 1986.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra ulike byggeperioder fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert omfattende avflassing av maling, nedbrutt kitt og åpne fuger mellom glass og ramme. Det er også synlig sprekkdannelse og begynnende nedbrytning i treverk, særlig i nedre deler av karm og ramme. Vegetasjon tett inntil vinduer har begrenset inspeksjon og bidrar til økt fuktbelastning. Forholdet indikerer svekket tetthet og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den registrerte tilstanden med åpne fuger, nedbrutt overflatebehandling og begynnende nedbrytning i treverk gir økt risiko for fuktinntregning og videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Skadene fremstår som utviklet over tid og indikerer vedvarende fuktpåvirkning, særlig i nedre deler hvor vannbelastningen er størst. Begrenset tilgjengelighet på grunn av vegetasjon medfører usikkerhet, og det kan ikke utelukkes at skader er mer omfattende enn det som er synlig. Forholdet bør følges opp med rydding av vegetasjon, nærmere kontroll og nødvendig utbedring, men det må påregnes omfattende utskiftninger og vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimatet kan ble betydelig høyere da det fort kan avdekkes skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Sprekte glass

TG 2 Glassbyggerstein i vegg

Beskrivelse

Enkelte felt med glassbyggerstein i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker og knuste glassbyggersteiner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Disse må skiftes ut for å opprettholde tiltenkt funksjon og redusere risikoen for fuktinnsig som kan føre til videre skader i konstruksjonen samt tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører malt/lakkert overflate og malt balkongdør i tre med koblet glass.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige dører fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert omfattende avflassing av maling, åpne skjøter og nedbrutt overflatebehandling. Nederst i dørblad og i tilknytning til karm er det tegn til oppfukting og begynnende nedbrytning av treverk. Det er også registrert slitasje og skade i nedre deler av konstruksjonen samt lokal rust på innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrert tilstand med nedbrutt overflatebehandling, oppfukting og begynnende nedbrytning i treverk gir redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling i dører og tilstøtende konstruksjoner. Fuktbelastning i nedre deler av dørblad og karm kan over tid føre til råteskader og svekket tetthet, med påfølgende risiko for luftlekkasjer og fuktinntregning. Forholdet bør følges opp med vedlikehold og lokal utbedring, men det må påregnes utskiftning av flere dører som har skader.
Ikke alle dørene er like skadet og slitt og kostnadsestimatet er derfor ikke vurdert til å holde for utskiftning av alle dører, enkelte kan vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 24m2.
Rekkverk av stål.
Støpt gulv/dekke belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen er utført med støpt dekke med underliggende kryperom. Det er registrert omfattende fuktpåvirkning i konstruksjonen, med avskalling i betong og synlig korrosjon i armering på undersiden av dekket. Overliggende dekke er begrodd med mose og organisk materiale, og det er tegn til manglende eller sviktende tettesjikt. Det er registrert løse skifer samt bom i overflatedekke og betydelige skjevheter i rekkverk i jern. F

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Registrerte forhold med fuktinntrengning, korrosjon i armering og avskalling i betong kan utvikle seg til å gi svekket bæreevne over tid og redusert funksjon i terrassekonstruksjonen. Når armering eksponeres og korroderer, vil dette over tid føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Manglende tettesjikt og begroing på dekket medfører kontinuerlig fuktbelastning og forverrer skadeutviklingen, samt øker risikoen for følgeskader. Løse skifer gir redusert bruksegenskap, og skjevheter i rekkverk medfører redusert stabilitet og utgjør en sikkerhetsrisiko ved bruk. Det må påregnes omfattende utbedringer, herunder rehabilitering av betongkonstruksjon, etablering av nytt tettesjikt og oppgradering eller utskiftning av rekkverk for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker bruk.

For eksakt kostnadsbilde må det innhentes tilbud fra flere entreprenører for sammenligning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På nedsiden av huset er det etablert 4 større redskapsboder hvor 2 av disse var låst og utilgjengelig på befaringsdagen og er ikke besiktiget.

De 2 bodene som var tilgjengelig er målt opp med et gulvareal på ca 11m2 og ca 22m2.

Det er også murt gjerde rundt deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende skader i undergravde boder med tydelige konstruktive svakheter. Betongdekke over bodene fremstår med utettheter og skader, med avskalling av betong og synlig korrosjon i armering. Dette indikerer tap av dekklag og pågående nedbrytning av bærende konstruksjon.
Videre er det registrert betydelige fuktpåvirkninger, herunder misfarging, begroing, avskalling og nedbrytning i murvegger. Det er også observert sprekker og deformasjoner i murkonstruksjoner i bod og i rekkvberk. Trekonstruksjoner og frontpartier fremstår som nedbrutt og deformert.
Forholdene indikerer langvarig fuktpåvirkning, manglende tetting og utilstrekkelig konstruksjonsbeskyttelse, og samlet svekket tilstand i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrert skadebilde med utettheter, omfattende fuktpåvirkning og korrosjon i armering gir redusert bæreevne og svekket konstruktiv sikkerhet i dekket og tilhørende konstruksjoner. Når armering eksponeres og korroderer, vil dette over tid føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Sammen med fuktbelastning og skader i mur og treverk medfører dette økt risiko for videre deformasjoner og i verste fall lokal sammenbrudd i deler av konstruksjonen.
Forholdet gir begrenset sikker bruk, og konstruksjonen må anses som i vesentlig dårlig teknisk stand. Omfanget av skadene kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes at skadeutbredelsen er betydelig større enn det som er synlig.
Det må påregnes omfattende tiltak, herunder åpning og nærmere vurdering av konstruksjonen, utbedring av tettesjikt og fuktsikring samt reparasjon eller utskiftning av skadde konstruktive elementer. I enkelte tilfeller kan full ombygging eller riving av hele eller deler av konstruksjonen være nødvendig for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Omfattende skader i mur og trekonstruksjoner.



Større rustskader, avflassing og fuktpåvirkning



Murd gjerde med synlige skader og skjevheter

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg, tregulv, laminat, fliser, tepper, og betonggulv.

Vegger: Malte flater, tapet, panel, himlingsplater.

Himlinger/tak: Malte flater, himllingsplater og panel.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,88m
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 3,05m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2.0m.

Hall med trapp i 1 etasje har en total romhøyde på ca 6,33m.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold på overflater i deler av boligen, herunder fuktskader, saltutfelling, løs tapet og nedslitte gulv. Enkelte overflater i boligen fremstår med normal bruksslitasje sett mot alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skader og slitasje gir redusert funksjon og økt risiko for videre forringelse av overflater og underliggende konstruksjoner i berørte områder. Fuktskader kan indikere underliggende årsak som bør avklares nærmere, ved åpning av konstruksjoner. Det må påregnes utbedring og oppgradering av vesentlige deler av boligen.

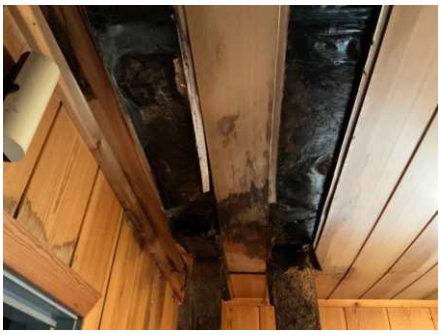
Omfaget av det slitte og skadede delene er stort og det må påregnes full utskiftning av store deler av boligen. Videre skadeutvikling bak overflatene kan ikke utelukkes og anses som sannsynlig.
Kostnadsestimatet kan bli betydelig høyere da dette avhenger av flere forhold, som materialvalg, bakenforliggende skader m.m.

Bildene som ligger vedlagt er tilfeldige bilder av enkelte påpekte skader, disse må anses som eksempler på skader.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt/murt gulv til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: Soverom i midten på langside og kjøkken.
1 etasje: Stue med spisebord og hovedkjøkken.

Kjeller: Det er ikke foretatt målinger av skjevheter i gulv i denne etasjen, da dette er vurdert som lite formålstjenlig. Etasjen er ikke etablert som fullverdig innredet oppholdsareal, og gulvkonstruksjonene består dels av tregulv med synlige skjevheter som følge av fuktpåvirkning og vridninger, samt støpte/murte gulv hvor naturlige ujevnheter må forventes. Målinger i slike konstruksjoner anses derfor ikke å gi et representativt bilde av tilstanden eller ha vesentlig betydning for dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

2 etasje: Det er registrert mellom 15-30mm igjennom rommet samt under 20mm innenfor 2m på kjøkken. På soverom er det registrert over 30mm igjennom rommet og over 20mm innenfor 2m.

1etasje: I spisestue er det registrert over 20mm lokalt og over 30mm igjennom rommet. På kjøkken er det innenfor 2m registrert 20mm+ og mellom 15-30mm igjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.
Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Det må sees i sammenheng med påvist sopp i kjeller, da lokal oppretting kan bli utfordrende.

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.
Grunnet husets størrelse er det påregnelig at det er tilsvarende skjevheter i de andre rommene så kostnadsestimatet kan variere stort i forhold til skjulte skader i konstruksjonen som kan oppdagens og om man ønsker at alle rom med skjevheter skal rettes opp.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu, fliser og er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert omfattende tegn til fuktpåvirkning i rom under terreng, med avskalling av puss, misfarging og betydelige saltutslag på overflater. Forholdene indikerer gjennomgående fukttransport i konstruksjonen. Fuktmålinger i tregulv viser forhøyede verdier over 17 % i øvre del av trevirke, noe som bekrefter oppfukting i organiske materialer. (dypere måling ville hatt betydelig høyere fuktmåling)
Betydelig typisk kjellerlukt og høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påvist fuktpåvirkning i konstruksjon kombinert med forhøyede fuktverdier i treverk gir høy risiko for utvikling av mugg, sopp og nedbrytning av materialer. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen, og det kan ikke utelukkes at skadeomfanget er betydelig i skjulte konstruksjoner. Fukt i organiske materialer over dette nivået gir redusert levetid og økt risiko for helsemessige forhold knyttet til inneklima.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare omfang og årsak, og det må påregnes omfattende tiltak på konstruksjonsnivå for å redusere fuktbelastningen, herunder forbedret drenering/fuktsikring samt åpning og utskiftning av fuktskadede materialer.

Etasjen i sin helhet er såpass fuktpåvirket at den anses som helseskadelig ved langvarig opphold.
Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med flere faktorer slik som drenering, andre innvendig forhold, ventilasjon m.m. og er ikke mulig å si hva eksakt kostnad kan bli uten vesentlige nærmere undersøkelser som innebærer destruktive inngrep.
Det er ikke utenkelig at slike kjellere vil være permanent uegnet som innredede rom da det vil være svært vanskelig å få en tørr kjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



Avflassing og fuktvandring



Omfattende saltutfelling



Omfattende saltutfelling



Fuktmåling i øvre sjikt av gulv viser 17,1%

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det fremgår av tegninger at det er flere rom som ikke er utgravd og det er registrert enkelte ventiler i vegg i de aktuelle områdene.
Men grunnet betydelig vegetasjon rundt boligen er situasjonen uavklart.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vurdert at boligen har flere lukkede krypkjellere uten tilkomst. Omfang, oppbygning og tilstand er ukjent. Selv om det er registrert enkelte ventiler gir ikke dette grunnlag for å vurdere om ventilasjonsforhold eller funksjon er tilstrekkelig.
Det er samtidig registrert omfattende fuktproblemer og relaterte skader i tilgjengelige deler av kjelleren, og dette gir økt risiko for at tilsvarende forhold også kan forekomme i konstruksjonene uten tilkomst. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i krypkjellerne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende tilkomst medfører vesentlig usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon i konstruksjonen, og eventuelle skader kan ikke avdekkes ved visuell kontroll. Kombinert med registrerte fuktproblemer og sopp i tilstøtende konstruksjoner gir dette økt risiko for skjulte fukt- og råteskader med mulig videre skadeutvikling over tid. Forholdet kan påvirke både konstruksjonens levetid og inneklima.
Det bør etableres tilkomst for nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning, tilstand og eventuelt skadeomfang, og tiltak må vurderes på bakgrunn av funn.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av tilkomst og ytterligere undersøkelser knyttet til å avdekke forholdene nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert ekskrementer fra gnagere i boligen.
Det foreligger servicerapport på rutinebesøk fra rentolil datert 18/5/2026. Service PESTS mus og rotte.
Aktiviteten ble da registrert som lav iht. dokumentet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert betydelige mengder avføring fra gnagere i boligen. Forholdet indikerer aktiv eller tidligere aktivitet av skadedyr i konstruksjonen. Dette tyder på at bygningen ikke er tilstrekkelig sikret mot inntrengning av skadedyr, og det foreligger risiko for at skjulte konstruksjoner kan være påvirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forekomst av gnagere og tilhørende avføring gir økt risiko for skade på bygningsmaterialer, herunder gnaging på treverk og installasjoner, samt hygieniske og helsemessige forhold knyttet til inneklima. Forholdet kan også indikere skjulte skader i konstruksjonen, som ikke er tilgjengelige ved visuell kontroll.
Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av skaden og om gnagere fortsatt er til stede. Videre bør det iverksettes tiltak for å hindre inntrengning, herunder tetting av åpninger og gjennomføringer, samt fjerning og rengjøring av forurensede områder. Ved påvist aktiv aktivitet bør det benyttes fagkyndig bistand for bekjempelse og kontroll.





Trapp til loft

TG 3 Sopp

Beskrivelse

Det er registrert sopp i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert soppvekst i konstruksjonen i kjellerens himling, kombinert med fuktpåvirkning i området. Ut fra visuelle kjennetegn vurderes det som høy sannsynlighet for at dette kan være ekte hussopp eller annen treforbrytende sopp av alvorlig karakter. Forholdet er registrert i kjeller hvor konstruksjonene er fuktutsatte, og det er synlig sopp i panelen.
Det er ikke foretatt prøvetakning med dyrking for å få dette konstatert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mistanke om ekte hussopp representerer et alvorlig forhold, da slik sopp kan føre til omfattende nedbrytning av trekonstruksjoner og i verste fall svekkelse av bæreevne. I kombinasjon med fuktige forhold gir dette høy risiko for videre spredning i konstruksjonen. Omfanget av angrepet kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser, og det må påregnes at skadeutbredelsen kan være betydelig større enn det som er synlig ved befaring.
Det anbefales at det snarest gjennomføres grundige videre undersøkelser av kvalifisert fagkyndig, herunder åpning av konstruksjoner og eventuell laboratorieanalyse for artsbestemmelse. Videre må det påregnes omfattende tiltak, inkludert fjerning av infisert materiale, uttørking og utbedring av årsak til fukt, dersom mistanken bekreftes.

Om det viser seg at dette er ekte hussopp vil skadene kunne være svært omfattende og føre til at store deler av konstruksjoner må fjernes.
Kostnadsestimat på slike forhold er umulig å si uten å avklare/konstatere hele omfanget. Kostnadsestimatet kan avvike betydelig fra det som er satt.
Les mer om ekte hussopp : https://hussoppen.no/skadevoldere/rate/ekte-hussopp/

Kostnadsestimat: Over 500 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og malte flater.
Teppe på gulv over fliser.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servant med to-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Toalett.
Sluk plassert under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.
Begrenset tilkomst under badekaret, men badekaret er vurdert til å være koblet direkte i gulv. Det er derfor sannsynlig at det ikke er noen sluk i rommet.
Vindu er også i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full renovering av våtrommet.
Rommet har ikke vært i bruk på mange år og rommet har stor sannsynlighet for uttettheter og risiko for lekkasjer.
Risikoen for lekkasjer øker videre med tiden som går.
Grunnet manglende kjennskap og historikk på eiendommen er det ikke anbefalt med videre bruk slik rommet står i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på bruken av huset og at dette er et rom som ikke har vært i bruk over lengre tid, knyttes det usikkerhet til om dette gir et korrekt bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om det ikke ble målt forhøyde verdier vurderes det til at denne målingen ikke vil være representativ daa badet ikke har vært i bruk over lengre tid.
Det kan ikke utelukkes fuktproblematikk om badet tas i bruk igjen for fullt. Det anbefales full oppussing hvor alle forhold må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viste 9%

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje ved kjøkken.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusj i kar.
Badekar.
2x servant med blandebatteri.
Speil over servant.

Toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full renovering av våtrommet.
Rommet har ikke vært i normalt bruk på mange år og rommet har stor sannsynlighet for uttettheter og risiko for lekkasjer.
Risikoen for lekkasjer øker videre med tiden som går.
Grunnet manglende kjennskap og historikk på eiendommen er det ikke anbefalt med videre bruk slik rommet står i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Basert på bruken av huset og at dette er et rom som ikke har vært i bruk over lengre tid, knyttes det usikkerhet til om dette gir et korrekt bilde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om det ikke ble målt forhøyde verdier vurderes det til at denne målingen ikke vil være representativ daa badet ikke har vært i bruk over lengre tid.
Det kan ikke utelukkes fuktproblematikk om badet tas i bruk igjen for fullt. Det anbefales full oppussing hvor alle forhold må dokumenteres.



Målingen viser 8,6%

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

Tilstandsrapport

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Murt gulv med malt overflate.
Malte flater på vegger.
Pusset og malt himling.
Sluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Servant med blandebatteri.
Avtrekk via ventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.
Det er store avflassingsskader og fuktvandring i vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full renovering av våtrommet.
Rommet har ikke vært i normalt bruk på mange år og rommet har klare symptomer på utettheter.
Risikoen for videre skadeutvikling øker ved videre bruk.
Grunnet manglende kjennskap og historikk på eiendommen er det ikke anbefalt med videre bruk slik rommet står i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er klare symptomer på fuktvandring i vegger og gulv og rommet er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet må oppgraderes i sin helhet om det videre skal benyttes som våtrom.
Fuktpåvirkningen må sees i sammenheng med de andre fuktrelaterte utfordringene i kjelleren, slik som sopp, store området med saltutfelling,drenerin m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusjhjørne .
Sluk plassert i vegg mot badstue.

Avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.
Rommet har ellers merkbare skader og synlig fukt på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full renovering av våtrommet grunnet skader og byggemåte.
Rommet har ikke vært i normalt bruk på mange år og rommet har klare symptomer på utettheter.
Risikoen for videre skadeutvikling øker ved videre bruk.
Grunnet manglende kjennskap og historikk på eiendommen er det ikke anbefalt med videre bruk slik rommet står i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






Felles sluk med badstue

KJELLER > DUSJBAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert fuktskader i vegg mot badstue og mye skader på fliser.
Aktiv fuktpåvirkning på gulv, ukjent om dette stammer fra lekkasje eller tilbakeslag eller annet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet må oppgraderes i sin helhet om det videre skal benyttes som våtrom.
Fuktpåvirkningen må sees i sammenheng med de andre fuktrelaterte utfordringene i kjelleren, slik som sopp, store området med saltutfelling, drenerin m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2 etasje:
Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: kjøleskap.
Avsatt plass for komfyr.

Fliser mellom deler av plassen mellom overskap og benkeplate.
Oppvaskbenk i stål med dobbel kum og ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fronter er slitte og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra alder og slitasje bør innredningen vedlikeholdes og fronter justeres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.
Dersom det ikke utføres vedlikehold, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utskiftninger på sikt.







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført opp over tak.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hovedkjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke fronter.

Benkeplate av laminert spon og stål.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: komfyr.

Ventilator over platetopp.

Stålplate mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Innredningen er svært slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Full utskiftning av kjøkkeninnredningen bør påregnes, da innredningen er svært slitt.
Dersom utskiftning ikke gjennomføres, må det forventes ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilatoren må skiftes.
Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i tilbygg:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Stålkum med blandebatteri.

Avtrekk i vegg.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje eller funksjonssvikt over tid.







1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilatoren må skiftes.
Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1 etasje:
Fliser/vinylfliser på gulv.
Malte vegger.
Servant med blandebatteri.
Speil over servant.
Toalett.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflatene er slitt og har vesentlig behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet.
Dette fører til at forurenset luft bruker tid på å forsvinne fra rommet.
Rommet fungerer likevel med avviket.
Manglende tillit fører til redusert effekt av avtrekket.

Rommet bør pusses opp i sin helhet.





KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom kjeller:

Fliser/vinylfliser/laminatfliser på gulv.
Malte flater på vegger.
Toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har ellers ingen servant og fremstår som svært slitt og har diverse skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon og tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt slitasje på overflater og sanitærutstyr, samt redusert komfort.

Det anbefales full oppgradering av overflater og utstyr, da rommet fremstår som svært slitt og med diverse skader, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er skiftet i senere år, plassert på vaskerom.
Det er ellers registrert flere stoppekraner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kjent at det foreligger flere lekkasjer i vanninstallasjonen, og vannet var stengt på befaringsdagen. Rørsystemet fremstår som mangelfullt, med uklar funksjon på flere stoppekraner. Anlegget er i hovedsak fra byggeår/tilbyggsår og det foreligger ikke dokumentasjon på vesentlig oppgradering, utover bytte av enkelte komponenter. Forholdene indikerer svak funksjon og manglende oversikt over anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påviste lekkasjer og uoversiktlig anlegg gir redusert funksjon og høy risiko for ytterligere lekkasjer og vannskader. Når vanninstallasjoner har nådd høy alder og samtidig viser tegn til svikt, øker sannsynligheten for plutselige brudd og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Manglende oversikt over stoppekraner kan også medføre forsinket avstenging ved lekkasje og økt skadeomfang.
Forholdet tilsier at anlegget ikke har tilfredsstillende funksjon, og det må påregnes omfattende utbedringer eller utskiftning av hele eller større deler av røranlegget. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og tilstand, og tiltak bør prioriteres for å redusere risiko for skade.
Kostnadsestimatet kan variere basert om hvordan boligen ønskes pusset opp, plasseringer av rom, om det legges nytt uten å rive det gamle m.m. Det anbefales å hente inn priser fra forskjellige aktører for å få en mest mulig riktig pris.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsanlegget består i hovedsak av støpejernsrør fra byggeår, hvor de nyeste kjente delene er fra ca. 1960□tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold, utskiftninger eller tilstandsvurderinger av anlegget. Funksjonen er ikke kjent, og deler av anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.
Anlegget har ellers høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør i støpejern med høy alder har normalt begrenset restlevetid, og manglende dokumentasjon og ukjent funksjon gir økt risiko for skjulte skader, herunder korrosjon, innsnevring og lekkasjer. Slike skader utvikler seg ofte uten synlige symptomer før funksjonssvikt oppstår, og kan medføre betydelige følgeskader på bygningskonstruksjonen.
På bakgrunn av forholdene kan det ikke legges til grunn at anlegget har tilfredsstillende funksjon, og det må påregnes oppgradering eller utskiftning av hele eller større deler av avløpssystemet. Nærmere undersøkelser, for eksempel kamerainspeksjon, bør vurderes for å avklare tilstand og omfang før tiltak gjennomføres.
Kostnadsestimatet kan variere basert om hvordan boligen ønskes pusset opp, plasseringer av rom, om det legges nytt uten å rive det gamle m.m. Det anbefales å hente inn priser fra forskjellige aktører for å få en mest mulig riktig pris.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen er oppført i en periode uten samme krav til ventilasjon slik som i dag, og løsningen er basert på naturlig luftutskiftning fra utettheter, skorsteiner, enkelte ventiler m.m. Sammenlignet med moderne standard gir dette redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig inneklima, fuktbelastning og hvordan hus brukes i dag.
Ingen ventilasjon fra badstue.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Om boligen skal pusses opp/renoveres må ventilasjonsløsningen endres og tilpasses i stor grad dagens metoder og bruksbelastninger.

Begrenset ventilasjonseffekt kan over tid medføre opphopning av fukt og redusert kvalitet på inneklima, med risiko for mugg-/soppvekst og forringelse av materialer. Forholdet bør følges opp med vurdering av forbedret ventilasjonsløsning, herunder etablering av flere ventiler og mekanisk avtrekk, for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning og redusere fuktbelastningen.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert oljefyr.
Ukjent alder og historikk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist unormale luktforhold fra anlegget.

Oljefyren fremstår med betydelig slitasje og nedbrytning i forbrenningskammer og varmeveksler. Det er registrert omfattende korrosjon, oppbygning av sot og avleiringer, samt tegn til manglende vedlikehold og rengjøring over tid. Forholdet indikerer redusert funksjon og svekket tilstand på sentrale komponenter i anlegget. Sammen med manglende dokumentasjon, servicehistorikk og tidligere registrerte avvik fremstår varmesentralen som teknisk svak og uoversiktlig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrert tilstand med nedbrutte komponenter og betydelig avleiringer i forbrenningsdelen gir redusert funksjon og økt risiko for driftsstans, lekkasjer og sikkerhetsmessige forhold knyttet til bruk av anlegget. Slike forhold kan også påvirke forbrenningseffektivitet og gi økt risiko for uønskede luktforhold og feil i driften. Når dette ses i sammenheng med anleggets alder og manglende vedlikehold, kan det ikke legges til grunn at varmesentralen har tilfredsstillende funksjon eller sikker drift.
Det bør gjennomføres snarlig kontroll av kvalifisert fagkyndig for å avklare tilstand og sikkerhet, og det må påregnes utskiftning av varmesentralen.

Kostnadene ved dette kommer helt an på hvilken løsning man vil ha videre, mtp bare fjerning av anlegget, ombygging til helhetlig anlegg basert på bergvarme m.m. Kostnadsestimatet her er lagt på fjerning av anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2020 ved entre i 1 etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres full service på anlegget, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på varmepumpen.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 2002.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i kjeller.

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

Ledningene i styringen til berederen er brent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berederen må skiftes ut umiddelbart, og det må etableres forskriftsmessig el-tilkobling for å unngå fare for brann og elektrisk støt.
Brente ledninger indikerer alvorlig feil og økt risiko for varmgang og brann i anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg.
Reflektorovn på vegg på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er flere radiatorer på vegg.
Anlegget er Ikke i bruk i dag og er eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Da det ikke er i bruk i dag må anlegget gåes over med full gjennomgang og service om dette skal benyttes. Tilstanden vil da kunne dokumenteres skikkelig. Det må forventes større oppgraderinger og utskiftninger dersom dette skal tas i bruk igjen.

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

Det er flere sikringsskap med skrusikringer og noe automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Anlegget er sannsynligvis fra 1060 eller tidligere.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Ved en pågående kontroll under befaringen ble det avdekket brente ledninger i bereder.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på elektriske arbeider som er utført.
Det elektriske anlegget er forøvrig fra boligens oppføringsår, og en må regne med full utskiftninge eller vesentlige oppgraderinger. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter, løse ledninger, berøringsfare med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det ble utarbeidet en el-kontroll via Elvia som ikke er fremvist, men opplyst å inneholde store avvik.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det registrert vesentlige feil og behov for oppgraderinger. Kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).
Kostnadsestimatet er kun basert på en gjennomgang av elektriker og ikke utbedring. Dette da det kan avdekkes forhold som ikke takstingeniøren har sett eller kunnet oppdage som igjen medfører behov for oppgraderinger.



Skap i tilbygg



Skap i vaskerom



2 etasje



Eksempel på løse ledninger og berøringsfare

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er sannsynligvis fra 1917 og tilbyggsår 1966.
Det er ukjent alder på en eventuell drenering og det er ikke utenkelig at det kan være en naturlig drenering fra byggeår på den opprinnelige delen

eventuelt bare teglrør e.l. (ikke moderne)
Dreneringen er i så fall nedgravd og skjult, og av den grunn må den tilstandsvurderes ut i fra alder og åpenbare innvendige forhold. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang og er mellom 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Eldre drenering består ofte av tegl- eller betongrør med begrenset filtermasser og svak utførelse sammenlignet med dagens løsninger. Funksjonen reduseres med alder, og det må påregnes økt risiko for tilstopping og fuktinntrengning.
Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring av muren og brukstiden er utløpt.

Dreneringen er fra byggeår ca. 1990, og det er registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen. Det er observert avflassing av puss og overflater samt saltutfellinger på gulv og vegger, noe som indikerer gjennomgående fuktvandring i konstruksjonen. Forholdene viser at eksisterende drenering og fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påvist fuktvandring med tilhørende skader indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og gir økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen. Slike forhold kan over tid føre til skade på materialer, utvikling av mugg og sopp samt påvirkning av inneklima. Omfanget av skadene i konstruksjonen kan være større enn det som er synlig ved befaring.
Forholdet tilsier at tiltak er nødvendig, og det må påregnes oppgradering av drenering og fuktsikring rundt bygningen. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare omfang og valg av løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murkonstruksjon fra 1917, tilbygg er vurdert til å være i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er også registrert knusningsskader og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser, knusningsskader og slitasje på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og svekket bæreevne.
Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker/riss i murkonstruksjonen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid. Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forringe murkonstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Dels flat og skrående tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er innvendig olje/parfintank av ukjent type.
Siste fylling av olje ble utført i 2020.

Det er ikke kjente påbud om fjerning av tank med utstyr opplyser verge.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent tilstand på anlegget og det er relativt sterk lukt av brensel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av tanken og tilhørende anlegg av fagperson med spesialkompetanse, for å avdekke eventuell lekkasje eller skade.
Sterk lukt av brensel og ukjent tilstand på anlegget medfører økt risiko for forurensning og helseskader, samt potensielle kostnader ved lekkasje.
Det bør også undersøkes om det foreligger kommunale krav om fjerning eller sanering av tanken ved eierskifte.
Manglende dokumentasjon og ukjent historikk øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av tanken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

1) Det mangler håndløper til hovedtrapp og rekkverket er for lavt.

2) Trappen fra pikeværelse er bratt og uegnet for normal ferdsel da denne ikke er sikret tilstrekkelig.

3) Det mangler brannslukkerutstyr og røykvarslere iht. dagens krav.

4) Det er registrert materialer som inneholdes normalt asbest, slik som ventilasjonskanaler, rørisolasjon m.m.

5) Det er registrert mye mugg og sopp i huset.

6) Det er ikke registrert stigetrinn til pipe eller plattform for feier.

7) Det mangler snøfangere på deler av huset.

8) Det er ikke foretatt radonmåling og huset er ikke oppført med radonsperre.

9) Rekkverk på terrassen er for lavt iht. dagens krav.

10) Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

11) Trerekkverket er for lavt og har skjevheter og manglende innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) Avviket bør utbedres slik at håndløper monteres og rekkverket heves til dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

2) Trappen fra pikeværelse bør sikres og utbedres slik at den blir trygg å bruke, for å unngå fare for fall og personskader.

3) Brannslukkerutstyr bør installeres i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for personskade og tap av verdier ved brann.
Det anbefales å etablere et tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen i henhold til gjeldende krav. Varslerne bør plasseres slik at de dekker alle relevante soner, herunder kjøkken, stue, soner utenfor soverom og tekniske rom, samt at alarmen er tydelig hørbar i alle oppholdsrom og soverom med lukkede dører.
Manglende eller utilstrekkelig brannvarsling reduserer tiden for varsling ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og skadeomfang.

4) Materialer som inneholder asbest kan være helsefarlige dersom de skades og avgir støv. Hele og uskadde materialer utgjør normalt ingen umiddelbar helsefare.
Det anbefales å unngå inngrep i isolasjonen. Ved fremtidige arbeider på rørene eller i tilstøtende konstruksjoner bør det tas prøve av materialet for å avklare om det inneholder asbest.
Dersom det påvises asbest, må arbeidet utføres av godkjent saneringsfirma i henhold til gjeldende regelverk.

5) Mugg og sopp bør fjernes og årsaken til fuktproblemet utbedres, da dette kan medføre helseskader og forringelse av bygningsmaterialer.

6) Stigetrinn til pipe og plattform for feier bør monteres, slik at feiing kan utføres på en sikker måte og for å redusere risikoen ved brann.

7) Snøfangere bør monteres på alle nødvendige takflater for å hindre snøras og redusere risikoen for personskade og materielle skader.

8) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

9) Rekkverket på terrassen bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

10) Kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til dagslys og er ikke godkjent for varig opphold slik den står i dag. Ved ommbygging og ønske om at dette skal være rom for varig opphold må det påregnes vesentlige kostnader.

11) Rekkverket bør sikres og rettes opp mot dagens forskrift. Dette for å hindre fallulykker.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stabbur, synlig oppført med tømmer og stående reisverk/panel.
Bjelkelag over terreng, anlagt på mur.
Saltak i trekonstruksjoner.
Inngangsdør i malt tre.
Glassdør fra 2 etasje.

Det presiseres at boden ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Denne er heller ikke besiktiget innvendig, grunnet manglende tilkomst og nøkkel.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være vesentlige feil/mangler ved bygget da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom bygget.
Overordnet legges det til at bygget fremstår som svært slitt og har betydelig etterslep av manglende vedlikehold.

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



Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert garasje i murkonstruksjoner.
2-fløyet port.
Støpt dekke til grunn.
Flatt tak.
Bakdør i trekonstruksjon.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.
Overordnet legges det til at bygget fremstår som svært slitt og har betydelig etterslep av manglende vedlikehold, skader og er gjengrodd.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

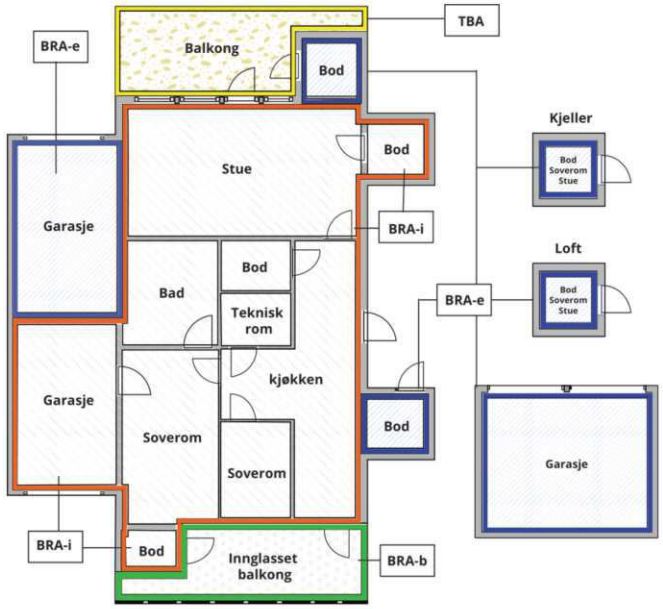
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	110			110	
1. Etasje	254			254	24
Kjeller	115			115	
SUM	**479**				**24**
SUM BRA	**479**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang m/ trapp, bad, kjøkken, mesanin		
1. Etasje	Entré, entré 2, soverom, soverom 2 /stue, bad, toalettrom, soverom 3/stue, gang, kjøkken, stue, stue 2, bibliotek /stue, gang 2, hall med peis, kjøkken 2, entré 3		
Kjeller	Peisestue, tørkerom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, dusjbad, hobbyrom/bod, fyrrom, gang, badstue		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Det er flere rom i bakkant av huset, disse var ikke mulighet å måle opp i sin helhet grunnet manglende tilkomst og er derfor ikke satt inn i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 1966 (tilbygg) og 1917 originale.
2 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er etablert et kjøkken på soverom.
1. etasje er det etablert en gang mellom legekontor og wc. Kjøkken er etablert sammen med et soverom i tilbygg.
Kjeller stemmer med dagens bruk. Men det påpekes at det som er omtalt som kjellerstue og peisestue ikke er godkjent for varig opphold grunnet manglende dagslys.
De 4 rommene som er tilgjengelig fra hage er ikke inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje			
1. Etasje			

Kommentar

Det er ikke satt opp noen arealer da det ikke var tilkomst til enheten på befaringsdagen. Enheten er ikke besiktiget innvendig og det basert på utvendig forhold vurdert til å være 2 etasjer med et rom i hver etasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Kari Lysne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	19		0	1588 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringstabekkveien 138

Hjemmelshaver
Zenna Per Bæch-Marconinia

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	449		0	696 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Per Bæch-Marconinia Zenna

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten(e) er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, garasje, stabbur.
Tomten(e) bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklaring er ikke utfylt med informasjon da det selges viaverge.	Ikke gjennomgått		Nei
Selger		Boligen selges via verge oppnevnt av statsforvalter. Det foreligger ingen informasjon eller historikk om boligen. Interessentene bes om å gå nøye igjennom eiendommen og tilgjengelige dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen selges via verge for eier av eiendommen og selges med fullmakt fra Statsforvalter.
Det foreligger derfor ingen informasjon eller historikk om boligens oppgraderinger, vedlikehold, kjente feil eller mangler.
Interessenter bes derfor å gå svært nøye igjennom boligen og tilgjengelige dokumenter før salg.

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Saksnummer	5541522
Pinkode	4517
Dokumentdato	14.11.2026
Kontrolldato	08.06.2026
Målernummer	7359992908963797
Inspektør	Eirik Aarup
Nettkunde	Per Bæch-Marconinia Zenna

Per Bæch-Marconinia Zenna
Ringstabekkveien 138
1368 STABEKK

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik
Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 08.06.2026 i Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK. Vi har ikke mottatt melding fra en registrert elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.
Dersom avvik allerede er utbedret, kontakt din elektrovirksomhet for innsending av rettemelding.

Det er tidligere utsendt forhåndsvarsel, og vi har ikke mottatt tilbakemelding som påvirker saken.
Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **14.12.2026**.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en registrert elektrovirksomhet. Registrerte elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik
Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.
DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om reaksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Opplysninger om status på tilsynssaken kan på forespørsel bli utlevert til forsikringsselskaper, eiendomsmeglere og andre som begjærer innsyn i saken.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-14:00.** Husk å oppgi saksnummer 5541522.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Pål Magne Olsen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.
Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Saksnummer	5541522
Pinkode	4517
Dokumentdato	14.11.2026
Kontrolldato	08.06.2026
Målernummer	7359992908963797
Inspektør	Eirik Aarup
Nettkunde	Per Bæch-Marconinia Zenna

Per Bæch-Marconinia Zenna
Ringstabekkveien 138
1368 STABEKK

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 08.06.2026 i Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK.
Til stede ved kontroll: Kari Lysne

Registrerte avvik:

Sikringsskap venstre 2.etg

1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.
   Kommentar:
   Gjelder mangelfull merking/nummerering av sikringskurser og annet utstyr i sikringsskapet, slik at dette på en sikker måte kan identifiseres.
   Vedtak fattet

2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
   Kommentar:
   Gjelder mangelfull avdekning rundt sikrong kurs 4 i sikringsskapet, som beskyttelse mot elektrisk støt.
   Vedtak fattet

3. Patronlokk var defekt. Jf. FEL § § 20.
   Kommentar:
   Gjelder sprukket/knust patron lokk til umerkede kurser på øverste rad.
   Vedtak fattet

4. Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. FEL § § 9.
   Kommentar:
   Gjelder kabler tilkoblet primærside til kurs 4.
   Vedtak fattet

5. Bunnskruer var defekte / for store. Jf. FEL § § 23.
   Kommentar:
   Gjelder umerket kurs på midterste rad venstre side med knuste bunnskruer, med fare for overbelastning av ledninger/kabler ved bruk av feil sikringspatroner.
   Vedtak fattet

6. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § § 36.
   Kommentar:
   Gjelder kabler som er tilkoblet primærside av 63A Chint overbelastningsvern. De aktuelle kablene går til umerkede skrusikringer på midterste rad venstre side og umerket Eaton jordfeilautomat midt i tilstøtende sikringsskap.

Vedtak fattet

7. Utstyr/anleggsdel var ikke beskyttet mot overbelastning. Jf. FEL § § 23.
Kommentar:
Gjelder manglende beskyttelse mot overbelastning på sikringer/vern som er tilkoblet foran anlegget sitt overbelastningsvern (63A Chint), som skal beskytte inntakskabel og fordeling. Nærmeste forankoblede vern er nettselskapet sitt kortslutningsvern.
Vedtak fattet

Sikringsskap høyre 2.etg

8. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.
Kommentar:
Gjelder mangelfull kursfortegnelse. Denne må oppdateres, slik at den gir riktige og nødvendige opplysninger om sikringskurser, vern og annet utstyr i sikringsskapet.
Vedtak fattet

9. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder manglende avdekning rundt umerket Eaton jordfeilautomat midt i sikringsskapet, som beskyttelse mot elektrisk støt.
Vedtak fattet

10. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder skrusikringer til venstre for kurs 15, mangler patronlokk.
Vedtak fattet

11. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § § 28.
Kommentar:
Gjelder kabler som ikke har egnet innføring i sikringsskapet, med tanke på beskyttelse mot skade på kabler og forebygging av eventuell brannspredning.
Vedtak fattet

12. Sikringsskap/tavlerom var ikke rengjort. Jf. FEL § § 9.
Kommentar:
Gjelder støvete /tilsmusset sikringsskap. Sikringsskap må rengjøres for å redusere fare for overoppheting og brann.
Vedtak fattet

13. Bunnskruer var defekte / for store. Jf. FEL § § 23.
Kommentar:
Gjelder knuste bunnskruer til kurs 6, med fare for overbelastning av ledninger/kabler ved bruk av feil sikringspatroner.
Vedtak fattet

14. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § § 21.
Kommentar:
Gjelder isolasjonsmotstand på kurs 13. Det ble målt 0,12 Mohm på kontrolltidspunktet.
Vedtak fattet

15. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § § 9.
Kommentar:
Gjelder knust kapsling til skrusikring kurs 7.
Vedtak fattet

16. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § § 9.

Kommentar:
Gjelder kurs 7. Patroner kortslutter når kursen tilkobles.
Vedtak fattet

Inntaksboks loft

17. Anlegg som ikke var i bruk, ble ikke tilfredsstillende/forskriftsmessig vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § § 9.
Kommentar:
Gjelder brent Inntaksboks med knuste bunnskruer. Anleggsdelen ble ikke fjernet når inntaket ble byttet for noen år tilbake.
Vedtak fattet

Sikringsskap teknisk rom vest U.etg

18. Sikringsskap/tavlerom var ikke rengjort. Jf. FEL § § 9.
Kommentar:
Gjelder støvete /tilsmusset sikringsskap. Sikringsskap må rengjøres for å redusere fare for overoppheting og brann.
Vedtak fattet

19. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.
Kommentar:
Gjelder mangelfull merking/nummerering av sikringskurser og annet utstyr i sikringsskapet, slik at dette på en sikker måte kan identifiseres.
Vedtak fattet

20. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder umerkede skrusikring på venstre side, mangler patron lokk.
Vedtak fattet

21. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § § 28.
Kommentar:
Gjelder kabler som ikke har egnet innføring i sikringsskapet, med tanke på beskyttelse mot skade på kabler og forebygging av eventuell brannspredning.
Vedtak fattet

Sikringsskap vaskerom U.etg

22. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder manglende avdekning rundt jordfeilautomat kurs 3 i sikringsskapet, som beskyttelse mot elektrisk støt.
Vedtak fattet

23. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.
Kommentar:
Gjelder mangelfull kursfortegnelse, samt umerket kurs på høyre side. Denne må oppdateres, slik at den gir riktige og nødvendige opplysninger om sikringskurser, vern og annet utstyr i sikringsskapet.
Vedtak fattet

Sikringsskap tilbygg 1.etg

24. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.
Kommentar:
Gjelder mangelfull merking/nummerering av sikringskurser og annet utstyr i sikringsskapet, slik at dette på en sikker måte kan identifiseres.
Vedtak fattet

Soverom 3 - 2.etg

25. Utstyr/anleggsdel var ikke egnet for bruk i det aktuelle område. Jf. FEL § § 37.
Kommentar:
Det var montert stikkontakt i jordet utførelse, uten jordforbindelse, i rom/område hvor installasjonen og omgivelsene ellers var i ujordet utførelse. Gjelder stikkontak på vegg venstre side.

Vedtak fattet

Soverom 4 - 2.etg

26. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22.
Kommentar:
Gjelder ledning/kabel i tak venstre side, avklipte ledninger.
Vedtak fattet

27. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22.
Kommentar:
Gjelder ledning/kabel i tak høyre side, avklipte ledninger.
Vedtak fattet

Soverom 5 - 2.etg

28. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder løs sukkerbit kobling til lampe i tak.
Vedtak fattet

Teknisk rom vest U.etg

29. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.
Kommentar:
Stikkontakt i jordet utførelse hadde ikke forbindelse til jordingsanlegget, som beskyttelse mot elektrisk støt ved eventuelle feil på tilkoblet utstyr. Gjelder stikkontakt ved dør.
Vedtak fattet

30. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § § 22.
Kommentar:
Gjelder ledninger i Koblingshus til varmtvannsbereder.
Vedtak fattet

Teknisk rom øst U.etg

31. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22.
Kommentar:
Gjelder ledning/kabel på vegg venstre side, avklipt kabel med synlig kobber.
Vedtak fattet

32. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder koblingsboks på vegg venstre side. Mangler deksel.
Vedtak fattet

Garasje

33. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
Kommentar:
Gjelder lampe i tak foran garasjeport. Knust kuppel/skjerm.
Vedtak fattet

Utvendig

34. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22.
Kommentar:
Gjelder avklipt luftledning på nord-vegg, henger ned mot bakken foran inngangsparti på tilbygg.
Vedtak fattet

Generelt

35. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § § 9.
Kommentar:
På bakgrunn av det store antallet med feil og mangler som er beskrevet ovenfor, kan det være mange flere avvik på det elektriske anlegget enn det som er beskrevet i rapporten. Elektroinstallatør må ta en helhetlig gjennomgang av det elektriske

anlegget. Det må utarbeides fyldig dokumentasjon med beskrivelse på hva som er kontrollert og utbedret i tillegg til det som er beskrevet i rapporten. Dokumentasjon legges ved denne rapporten eller gjøres elektronisk tilgjengelig for DLE.

Vedtak fattet

Registrerte anmerkninger:

Sikringsskap venstre 2.etg

1. Gjelder støvete/tilsmusset sikringsskap. Sikringsskap må rengjøres for å redusere fare for overoppheting og brann.

Sikringsskap vaskerom U.etg

2. Gjelder støvete/tilsmusset sikringsskap. Sikringsskap må rengjøres for å redusere fare for overoppheting og brann.

Stabbur

3. Det elektriske anlegget i stabburet ble ikke kontrollert, da tilførselskabel var klipt på husveggen.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elektrovirksomhet som er registret i DSBs elvirksomhetsregister. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektrovirksomhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Ringstabekkveien 138	1368	STABEKK
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Bærum	7260459	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Navn på fullmektig:

Kari Lysne

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

13.11.2026

Signert av

Kari Lysne

êtakst

BEFART	AKTIVERT	REF
18.11.2026	18.11.2026	kpap0

PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

êtakst

Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK
3201-17/19/0/0

OPPDRAGSGIVER
Kari Lysne
lysneka@gmail.com
+47 951 71 994

Meglers verdivurdering
13 000 000
EKSKL FELLESGJELD

0	13 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	2 285 m2
Byggeår	1917
Soverom	6
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	479 m2	TBA	24 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	19 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis, kjeller og krypkjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Tjernsrudveien 20, 1358 Jar	16.12.2025	25 500 000	0	25 500 000	1920	367 m²
Trudvangveien 45, 1368 Stabekk	13.03.2026	19 900 000	0	19 900 000	1940	315 m²
Bekkestuveien 6, 1357 Bekkestua	24.03.2026	17 700 000	0	17 700 000	1919	237 m²

Eiendommen er åpent og fint plassert med gode solforhold. Attraktiv beliggenhet i et veletablert villastrøk mellom Bekkestua og Stabekk. Det er kort avstand til Bekkestua sentrum, skoler i alle trinn og flere fritidstilbud.

En stor, særegen og innholdsrik enebolig i tre etasjer. Huset består av en opprinnelig, herskapelig villa fra ca. 1900 og en tilbygget del fra 60-tallet. Det er fleksibel planløsning som kan tilpasses forskjellige behov. Eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold gjennom flere år, og det er avdekket et stort antall alvorlig feil og mangler. Det er behov for svært omfattende renovering og oppgradering.

Tomten består av gnr. 17, bnr. 19 og bnr. 449 - som til sammen utgjør 2 285 m².

MEGLER
Martin Skappel
martin.skappel@privatmegleren.no
+4798625208

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

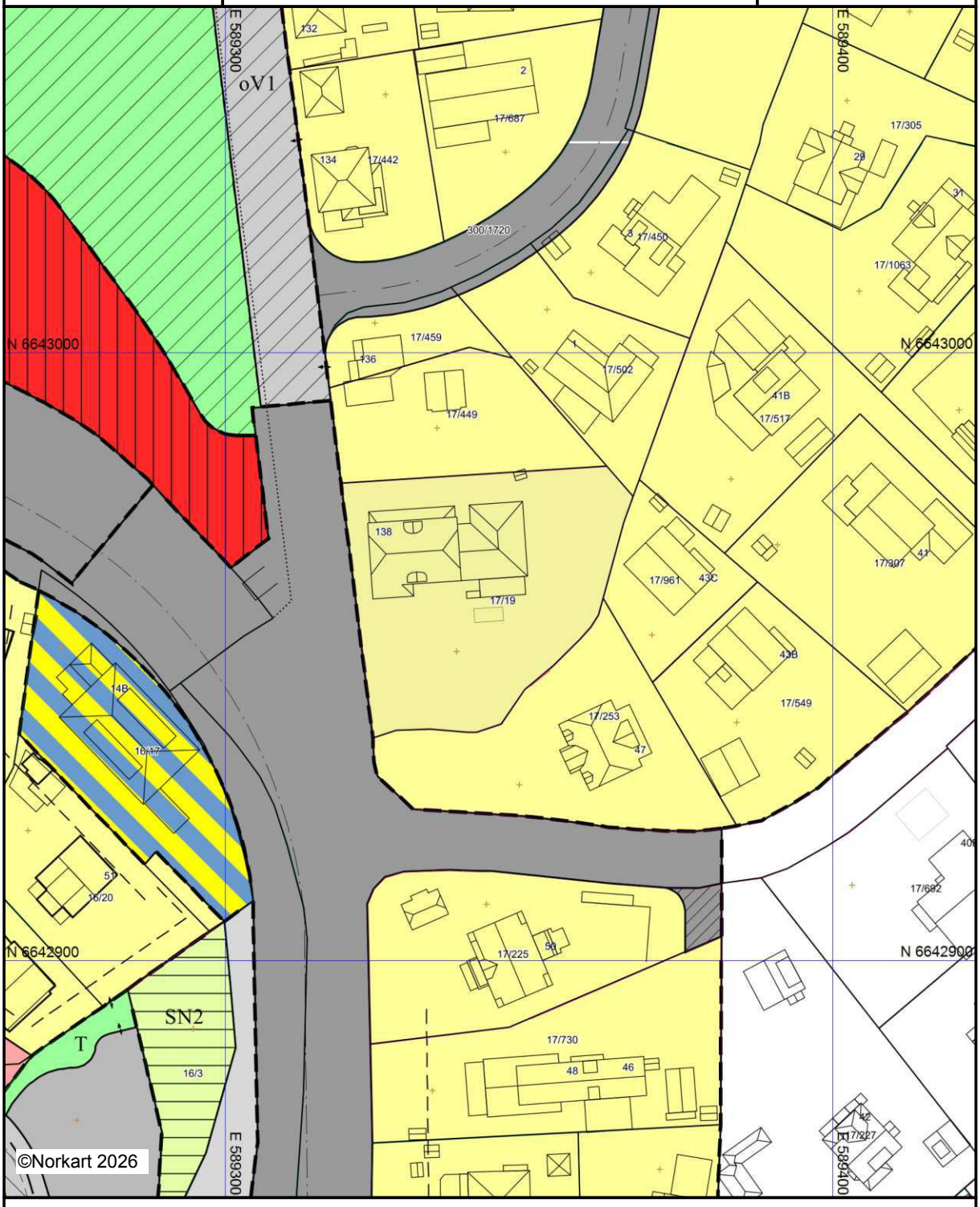
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/19
Adresse: Ringstabekkveien 138
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

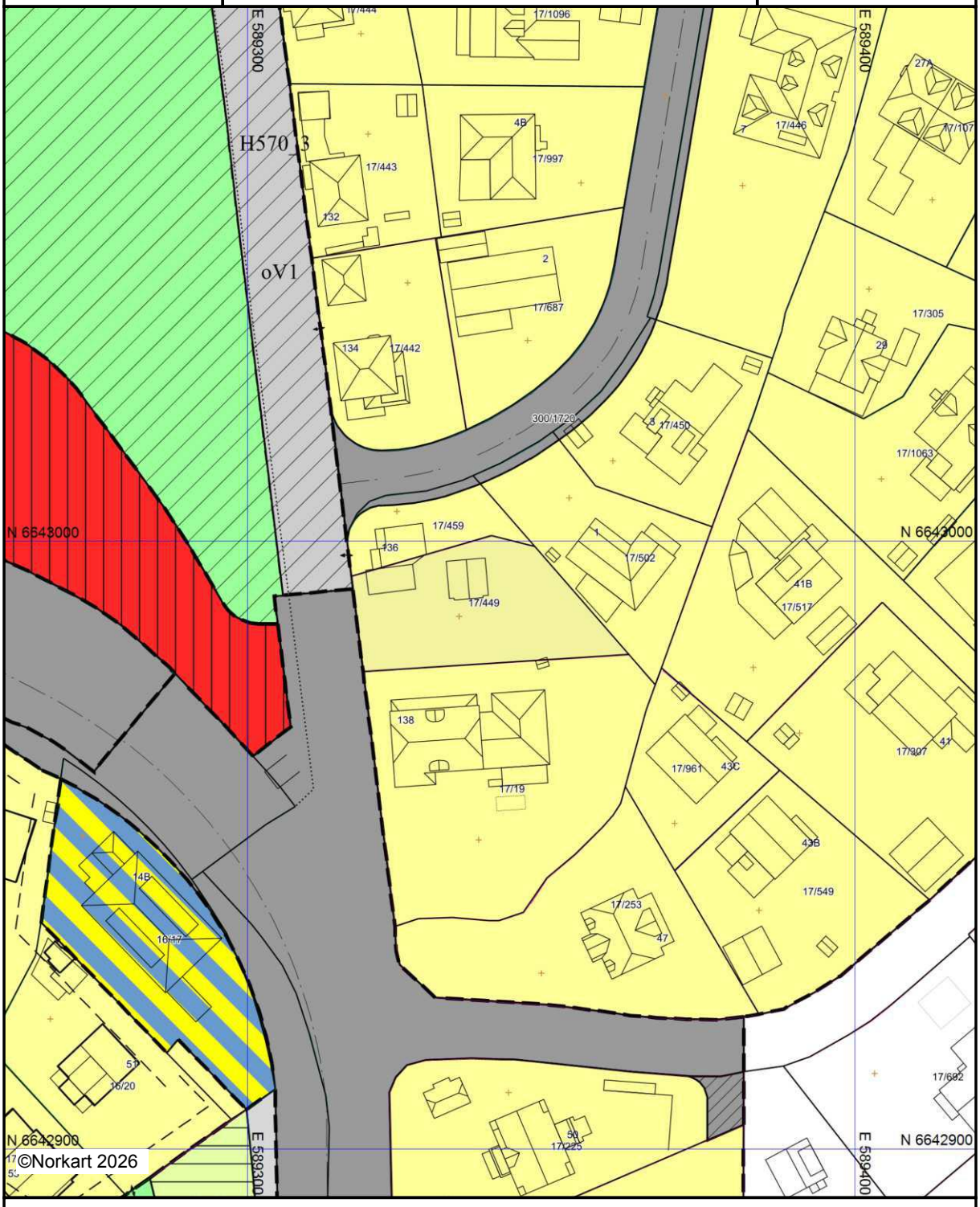
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/449
Adresse:
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 588 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 394 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)

Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 588 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Planopplysninger

Utskriftsdato: 18.11.2026

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	449	Festenr.		Seksjonsnr.	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 697 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer	**Delareal** 697 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

VAledninger

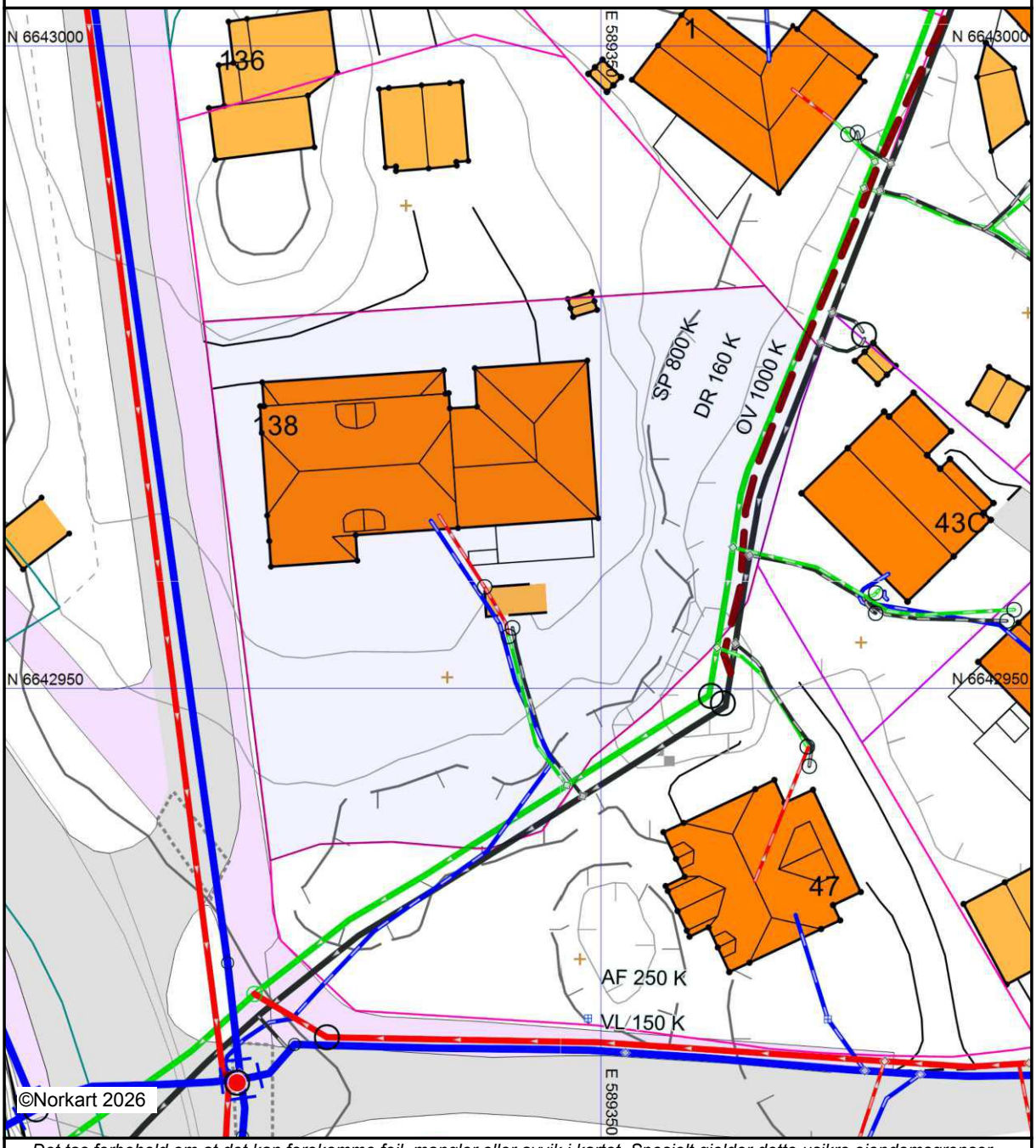
Eiendom: 17/19
Adresse: Ringstabekkveien 138
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 19	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ringstabekkveien 138, gatenr 1238 1368 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	615 7	Jar 15 Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stabekkstua	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.02.1899	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 588,0 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringstabekkveien 138	H0101	Bolig	421,0	Kjøkken	11	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	421,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	484,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17297570			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			114,0		114,0				
H01	1		188,0	63,0	251,0				
H02			119,0		119,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 38 16	Bolighus, Stabekkstua/Ringstabekkveien 138, Stabekk Øvre, Stabekk	1850-1874

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging: Utvidelser: 1902, 1941 og 1970

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringstabekkveien 138	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17301462			Antall etasjer:	

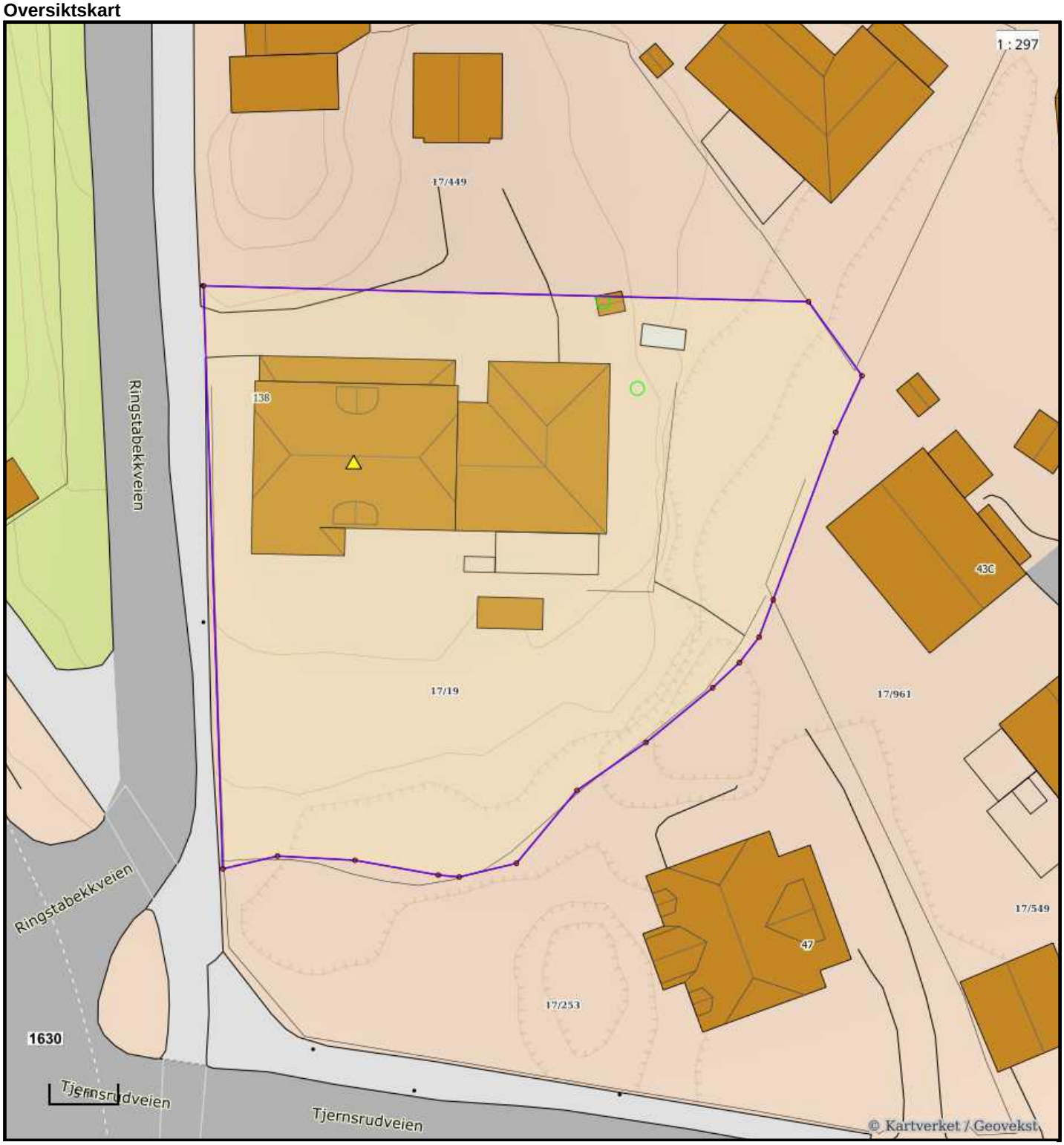
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



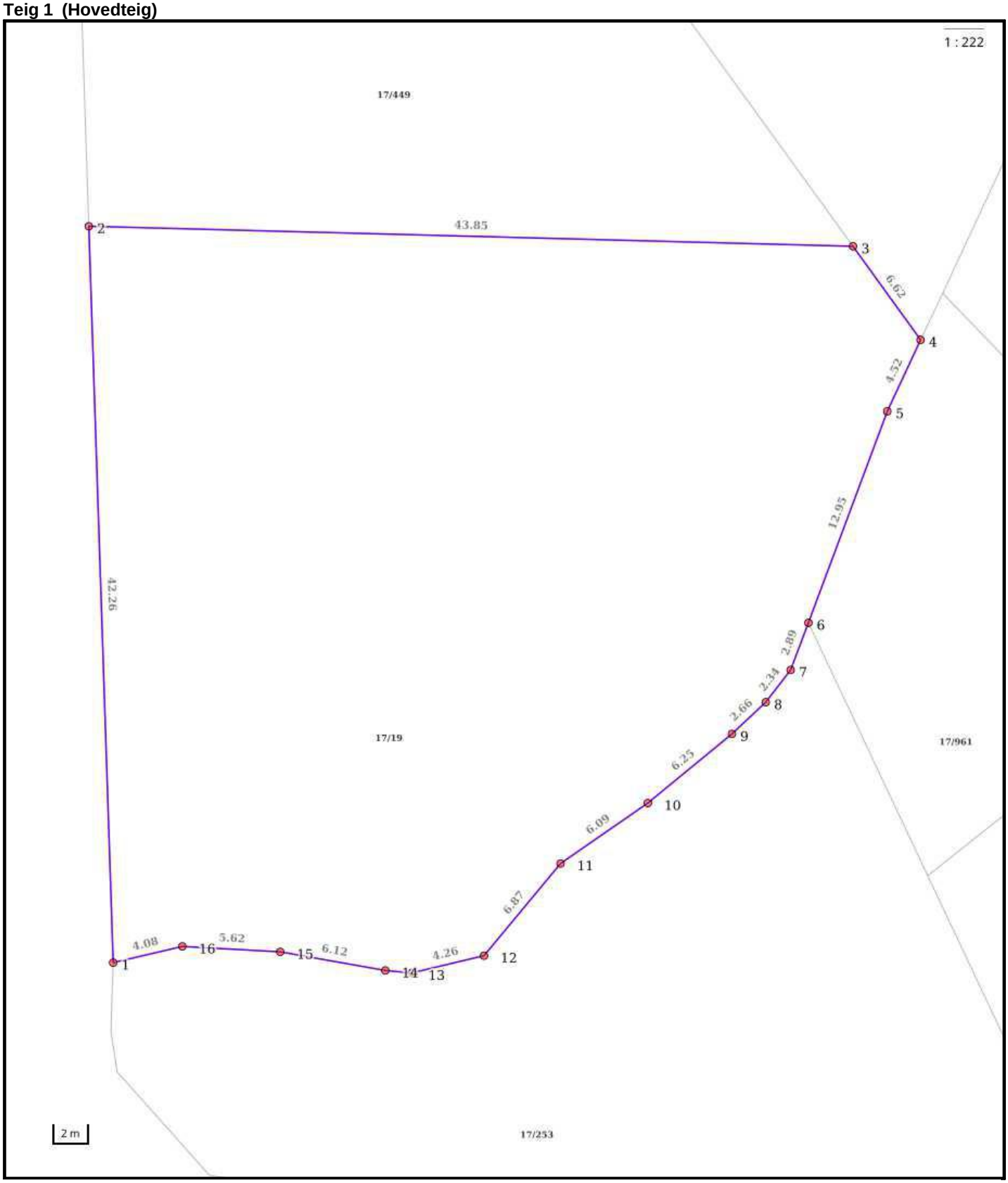
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 17, Bruksnr 449 **Kommune:** 3201 Bærum

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.02.1935	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	696,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Ringstabekkveien 136	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17299247			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17300474			Antall etasjer:	

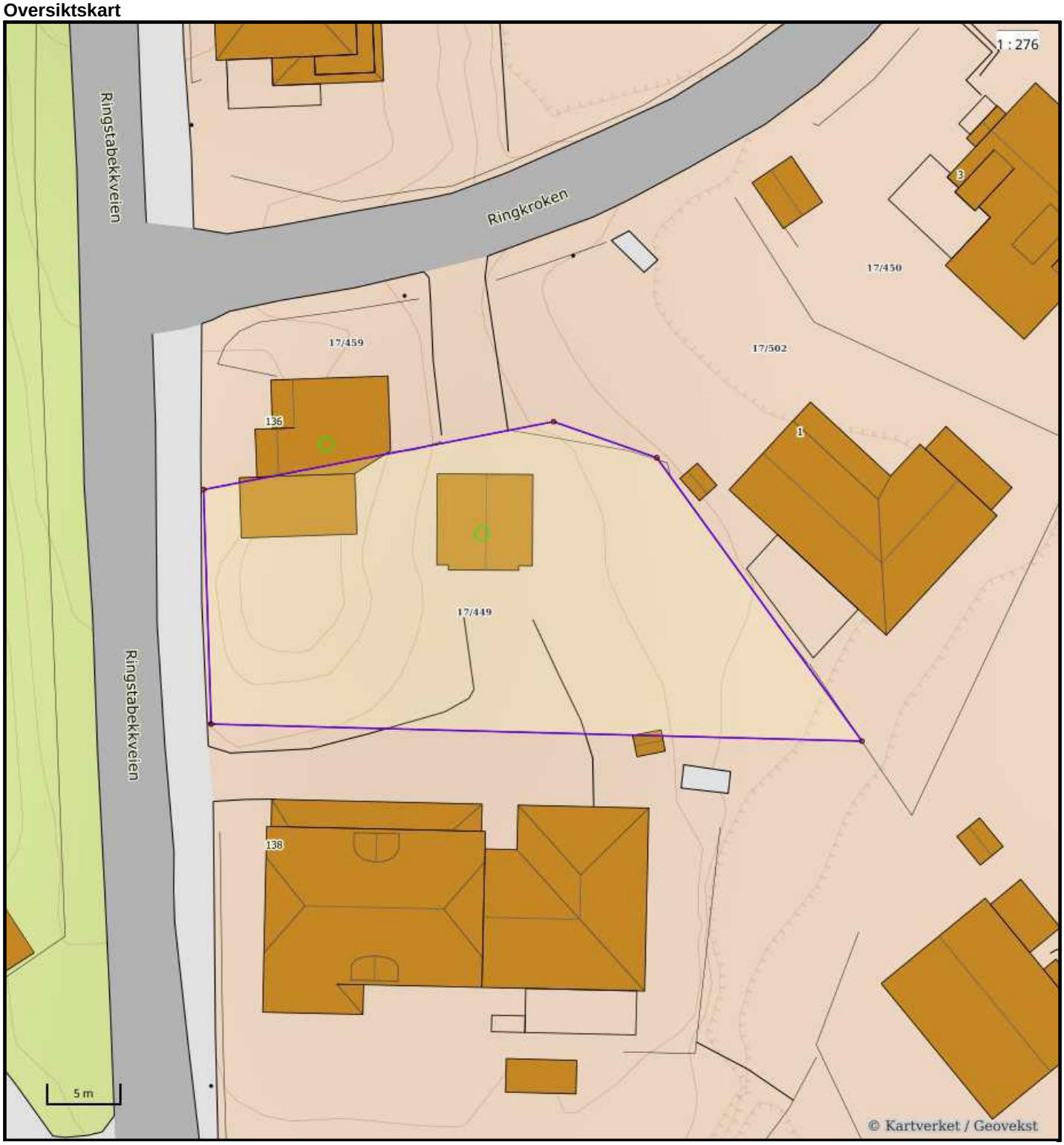
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



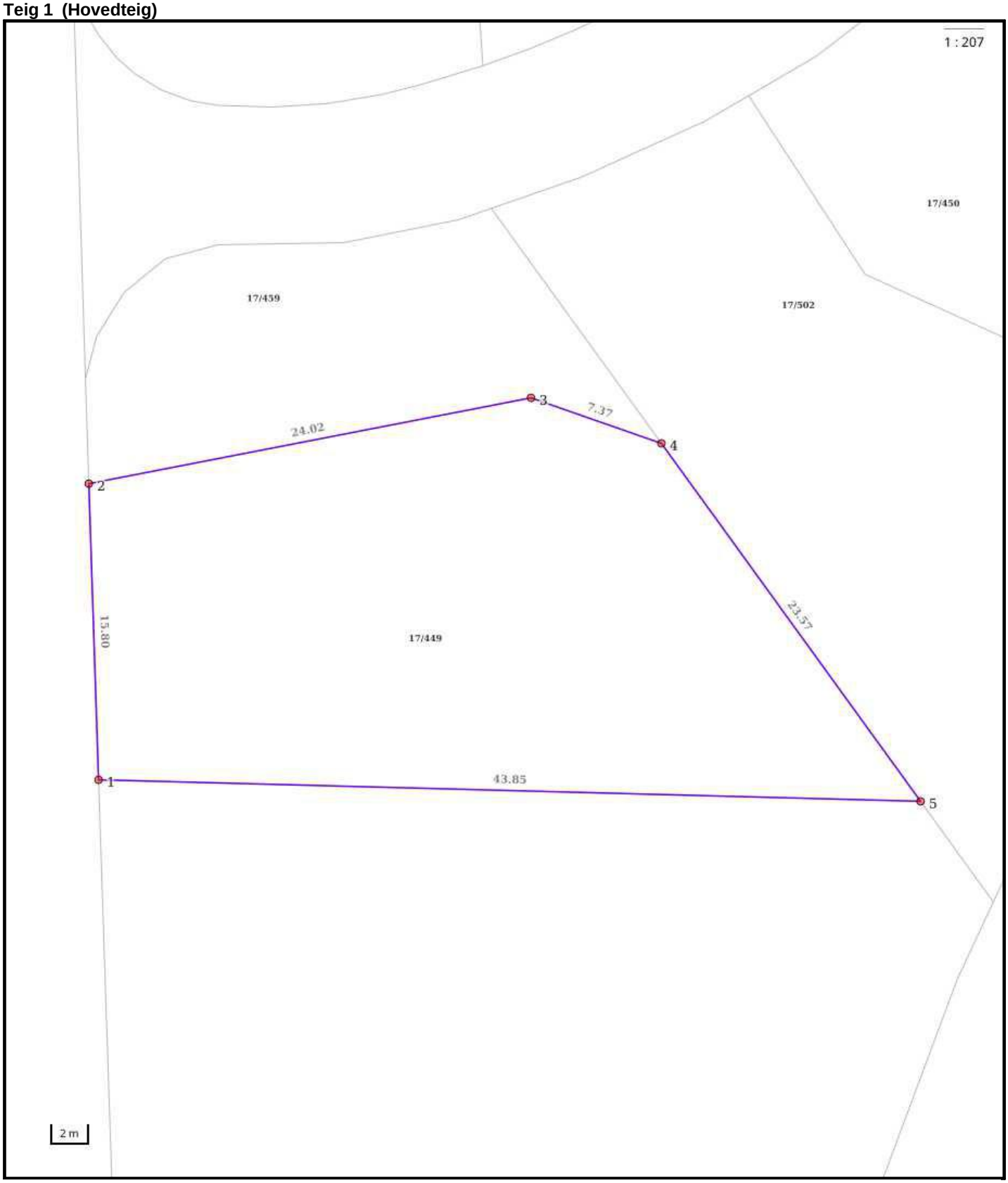
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/19		
Utskriftsdato	03.11.2026	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.11.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0038-016	BOLIGHUS, STABEKKSTUA/RINGSTABEKKVEIEN 138, STABEKK ØVRE, STABEKK	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210914	-	BOLIGHUS, STABEKKSTUA/RINGSTABEKKVEIEN 138, STABEKK ØVRE, STABEKK	Høy	StrÃ¸mmen trÃ¦varefabrik. Villa for fru KrÃ¼ger.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-17/19, Ringstabekkveien 138, 1368 STABEKK

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	26.10.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	26.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

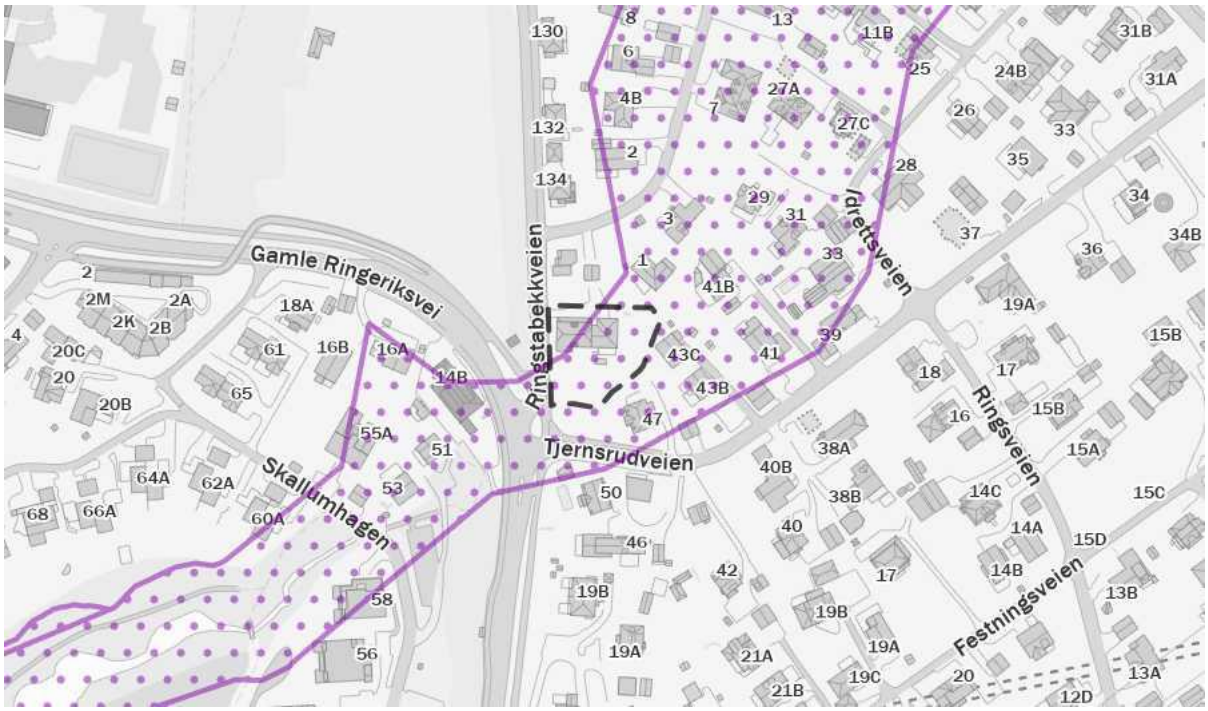
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.56 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.9 km
Forurenset grunn	26.10.2026	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.10.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	1.4 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

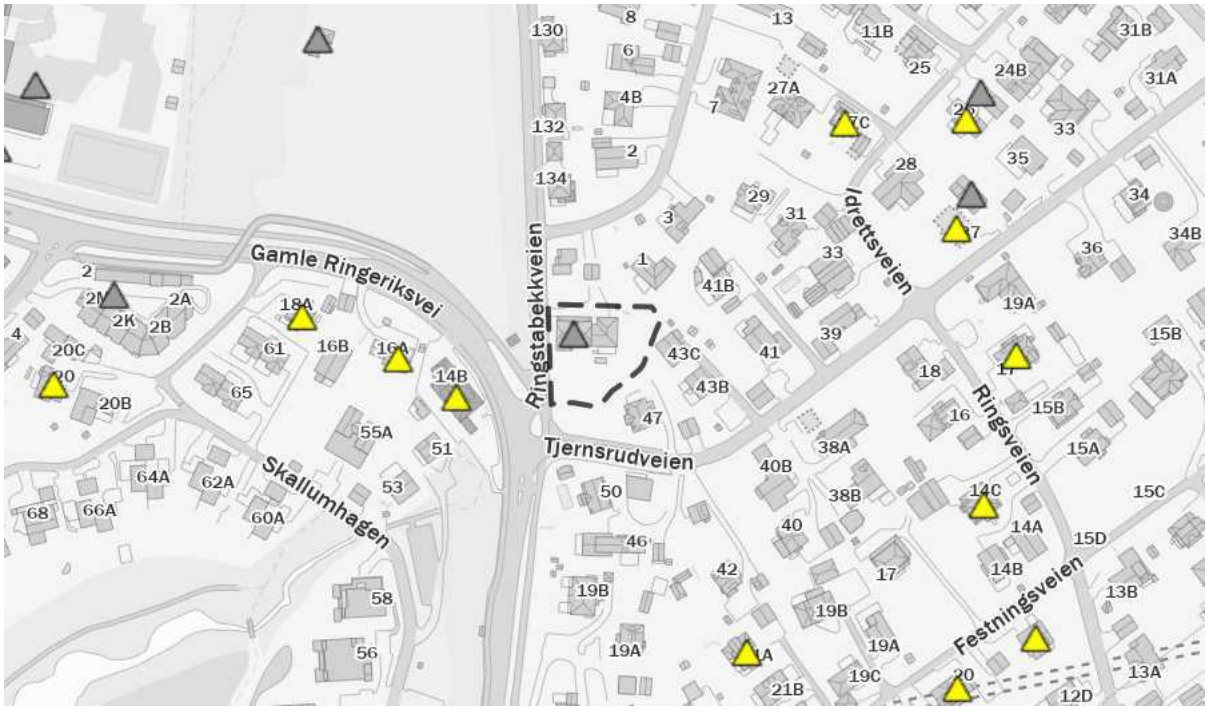
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	26.10.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

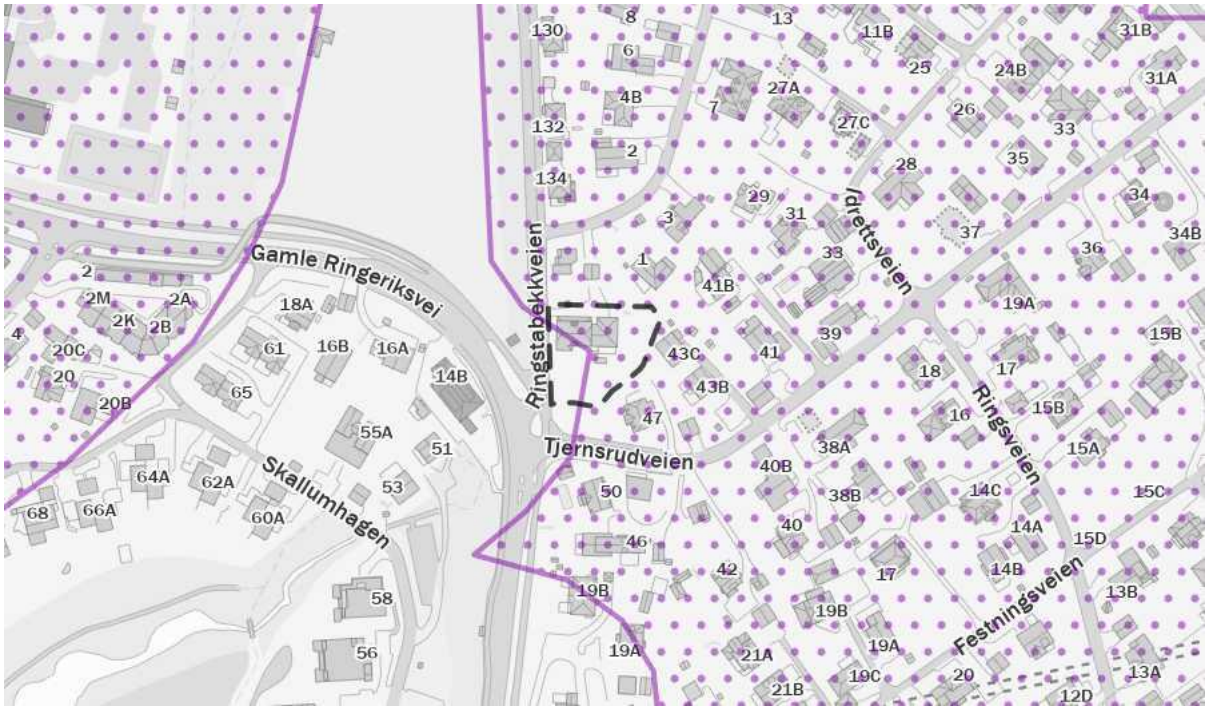
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

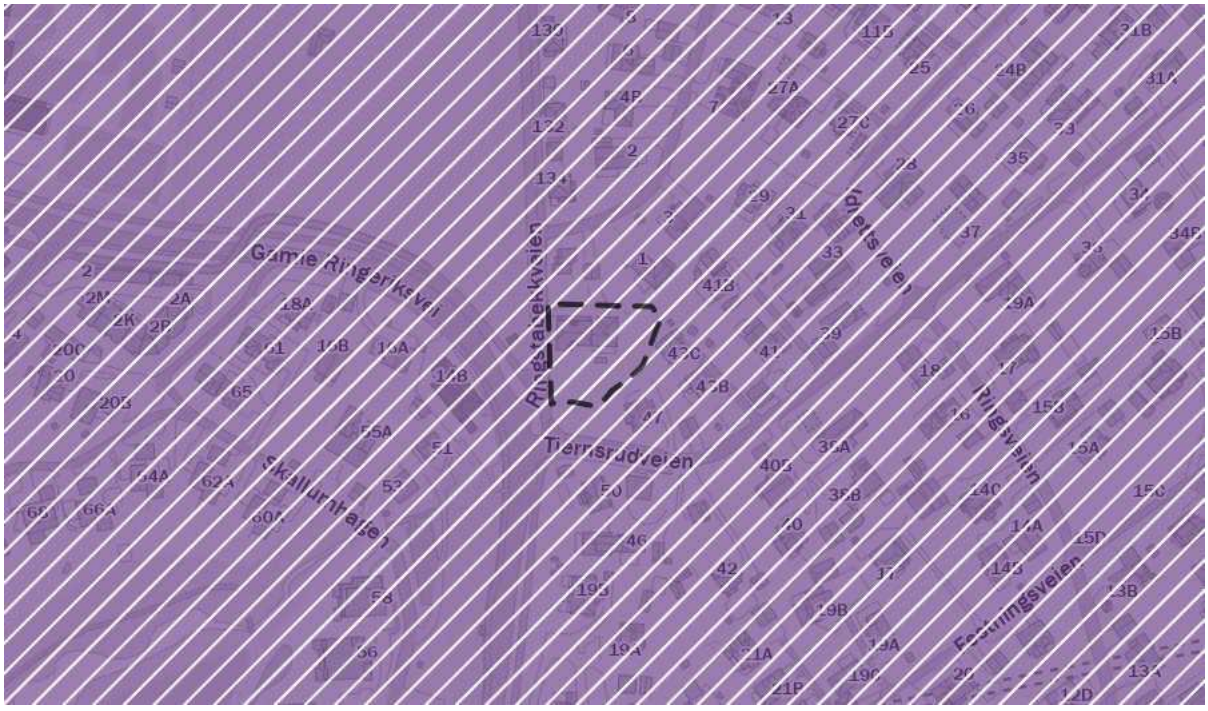
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	17	**Bnr**	19	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ringstabekkveien 138 , 1368 STABEKK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1917/227	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1933/283	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1941/123	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1947/450	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1966/473	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

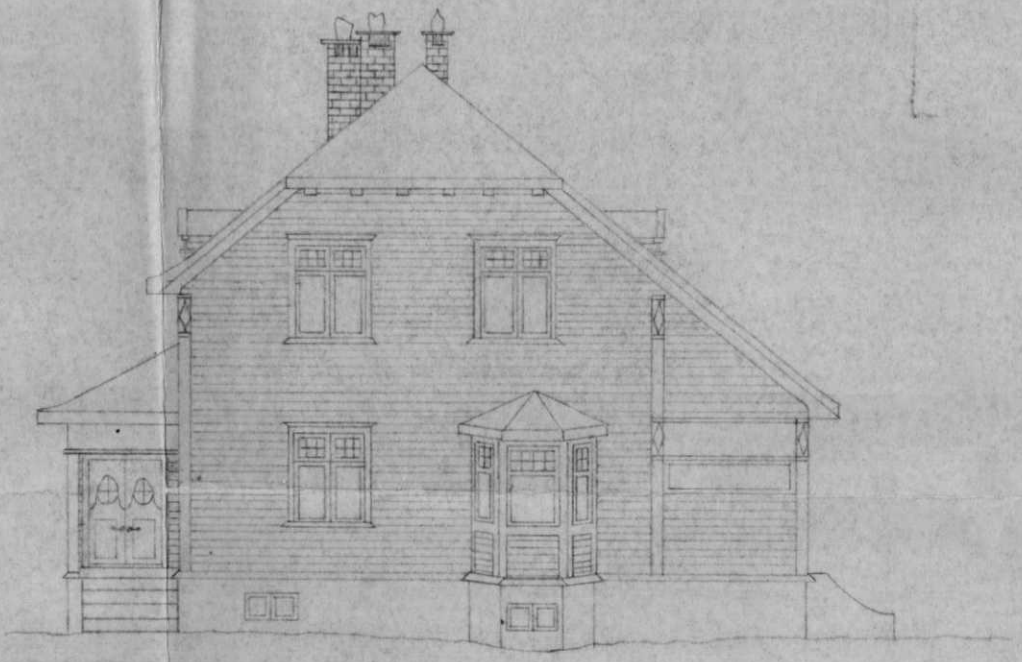
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

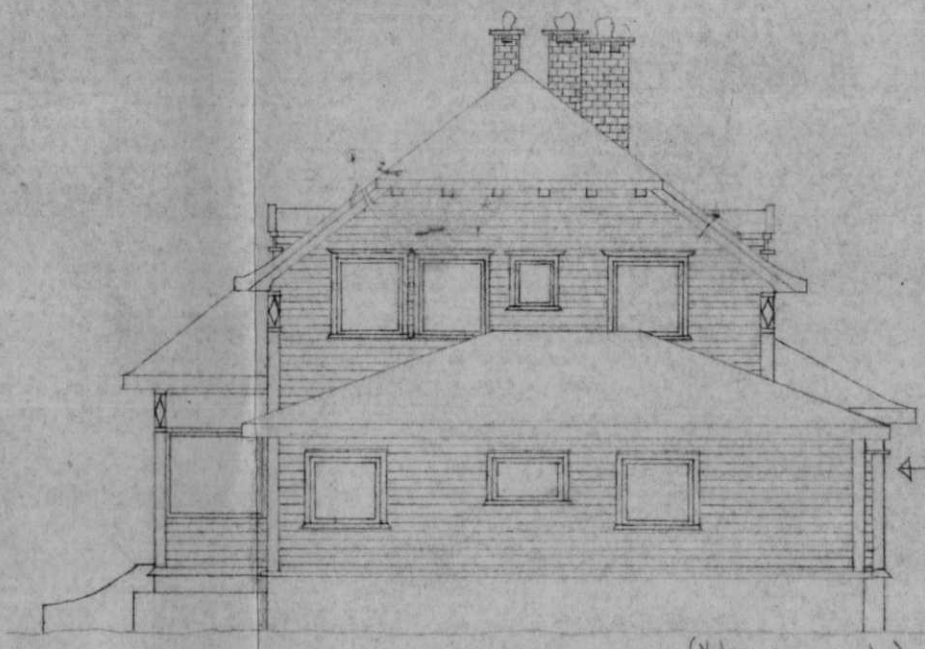
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

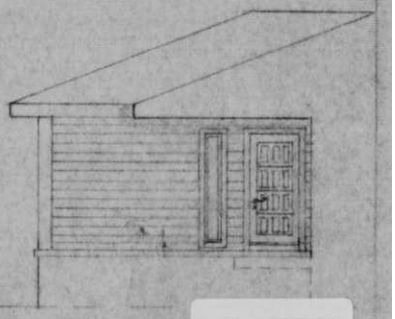
Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



FASADE VEST (ingen endringer)





(Nybygg, se grunnplan)

FASADE ØST

DH+35957

Brannv
XE/01
1968

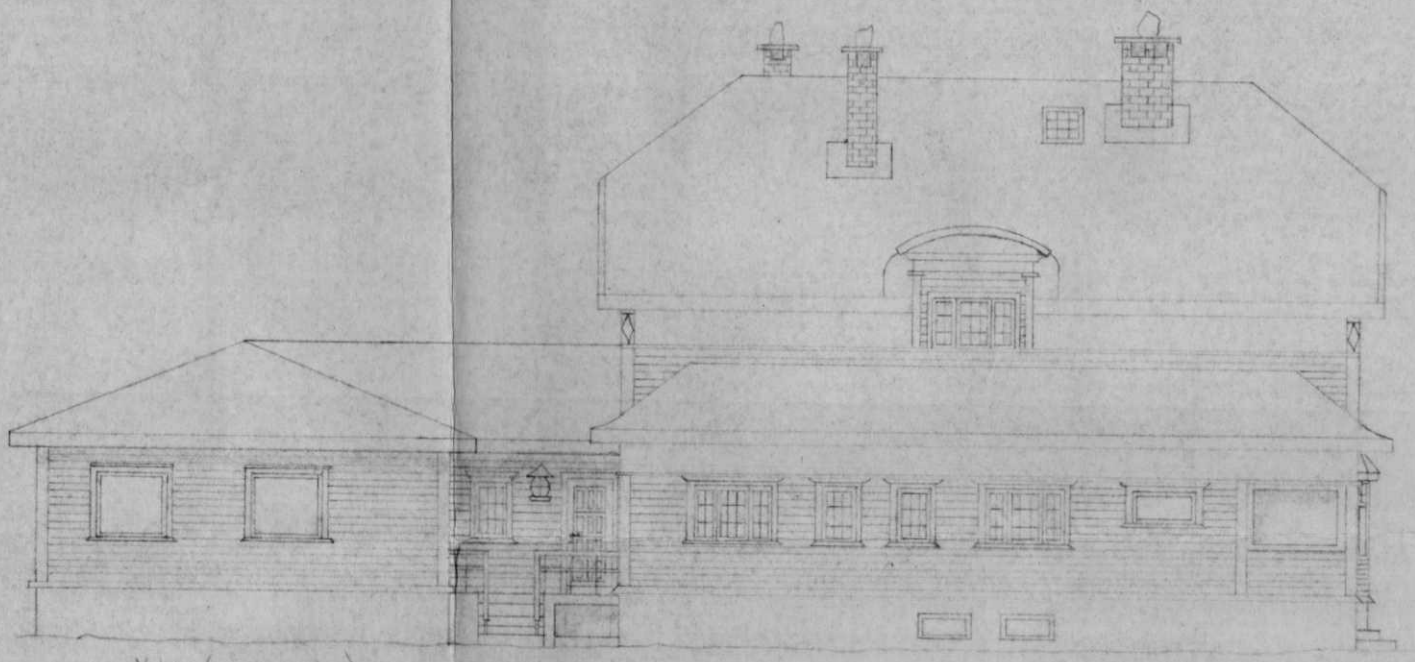
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 473-66
Bilag nr. 22 in duplo
Mottatt -9. JUL. 1968

MAAL 1:100

Tilbygg til G.nr. 17, B.nr. 19
"Stabekkstua"

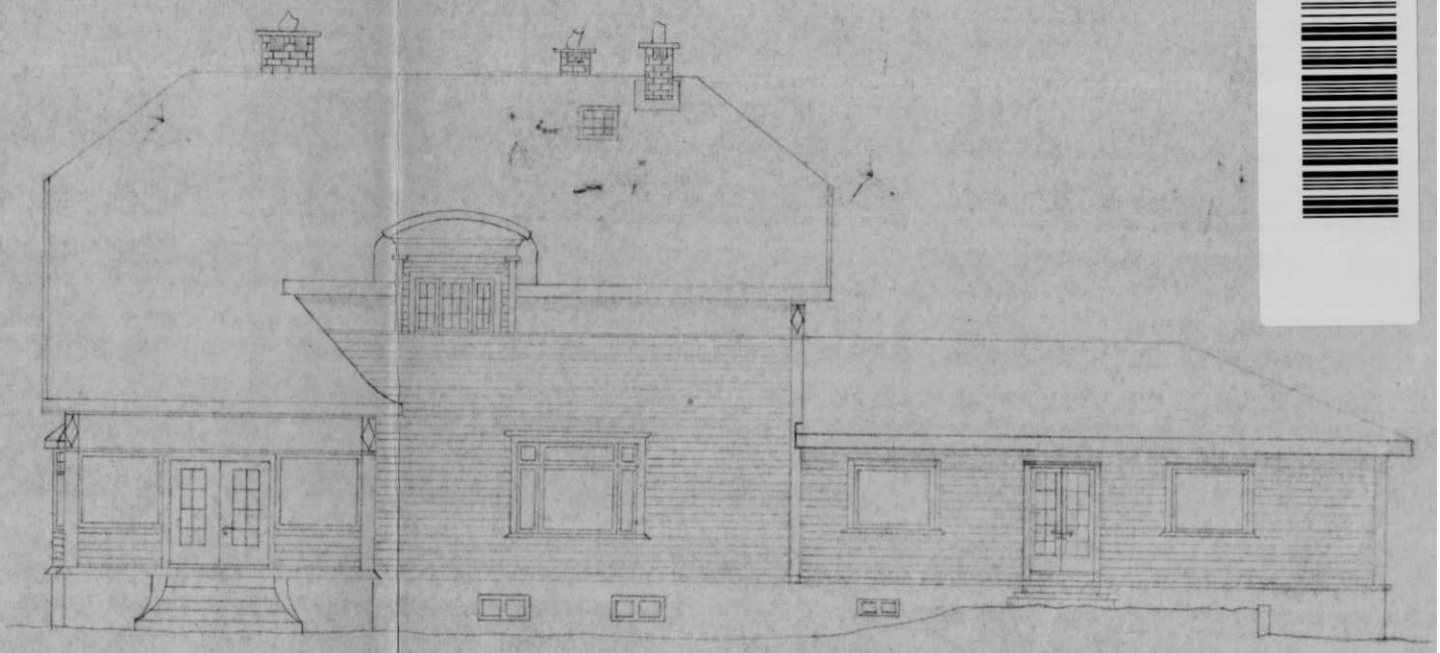
Eier:
DR. PETTER RØYBÆK

Tegnet 11/7-66, rettet 30/5-68
av SØREN TYBRING HAUG



Nybygg (se grunnplan)

FASADE NORD



Nybygg (se grunnplan)

FASADE SYD

DH+35956

Brær - B -
BE 1018-9
1968

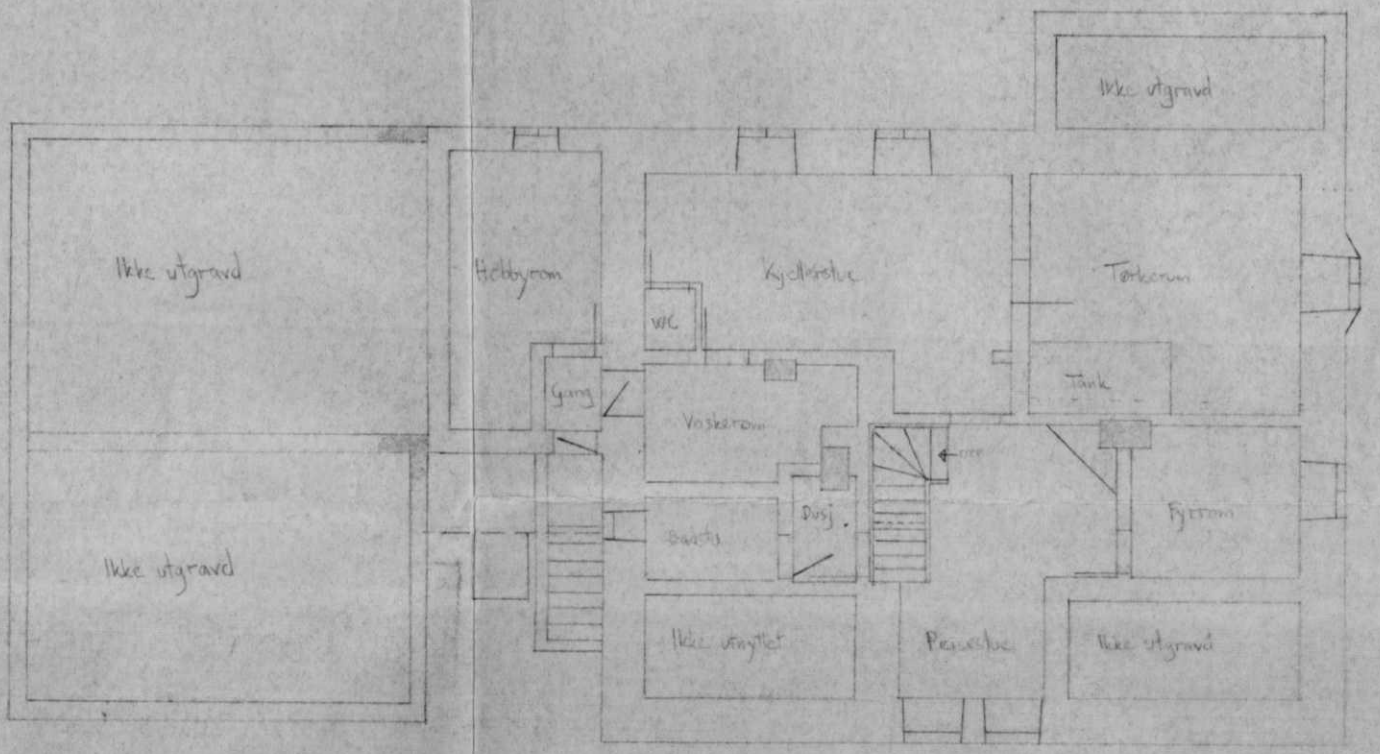
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 473-66
Bilag nr. 21 in duplo
Mottatt -9. JUL. 1968

MAAL 1:100

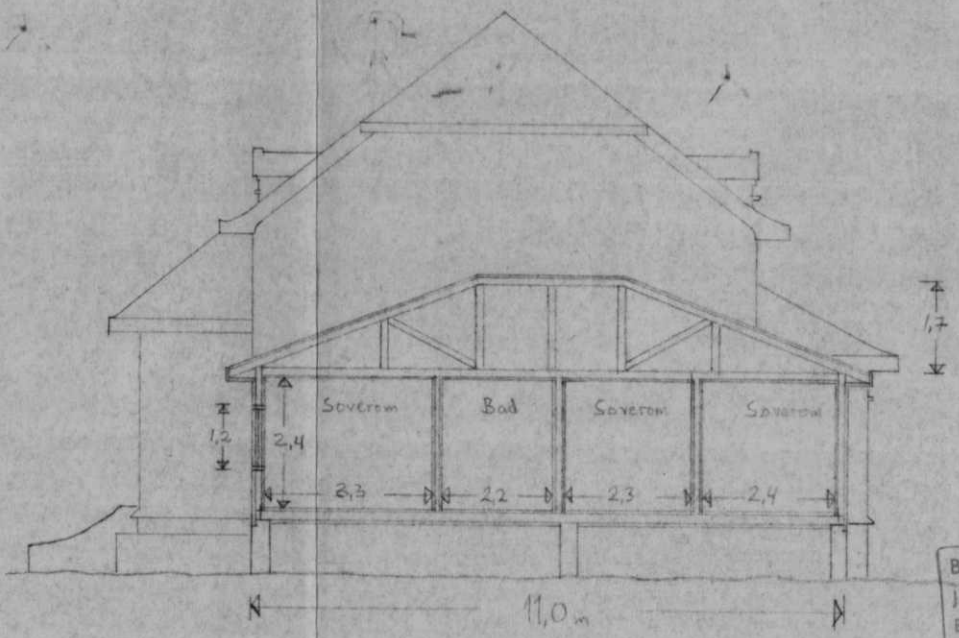
Tilbygg til G.nr. 17, B.nr. 19
"Stabekkstua"

Eier:
DR. PETTER RØYEÆK

Tegnet 11/7-66, rettet 30/5-68
av
SØREN TYBRING HANG



GRUNNPLAN KJELLER



Snitt fra Øst

(Gjennom midten av nybygg i lengderetning)

DH+35955

Branny.-reg.
XE 1018-9
1968

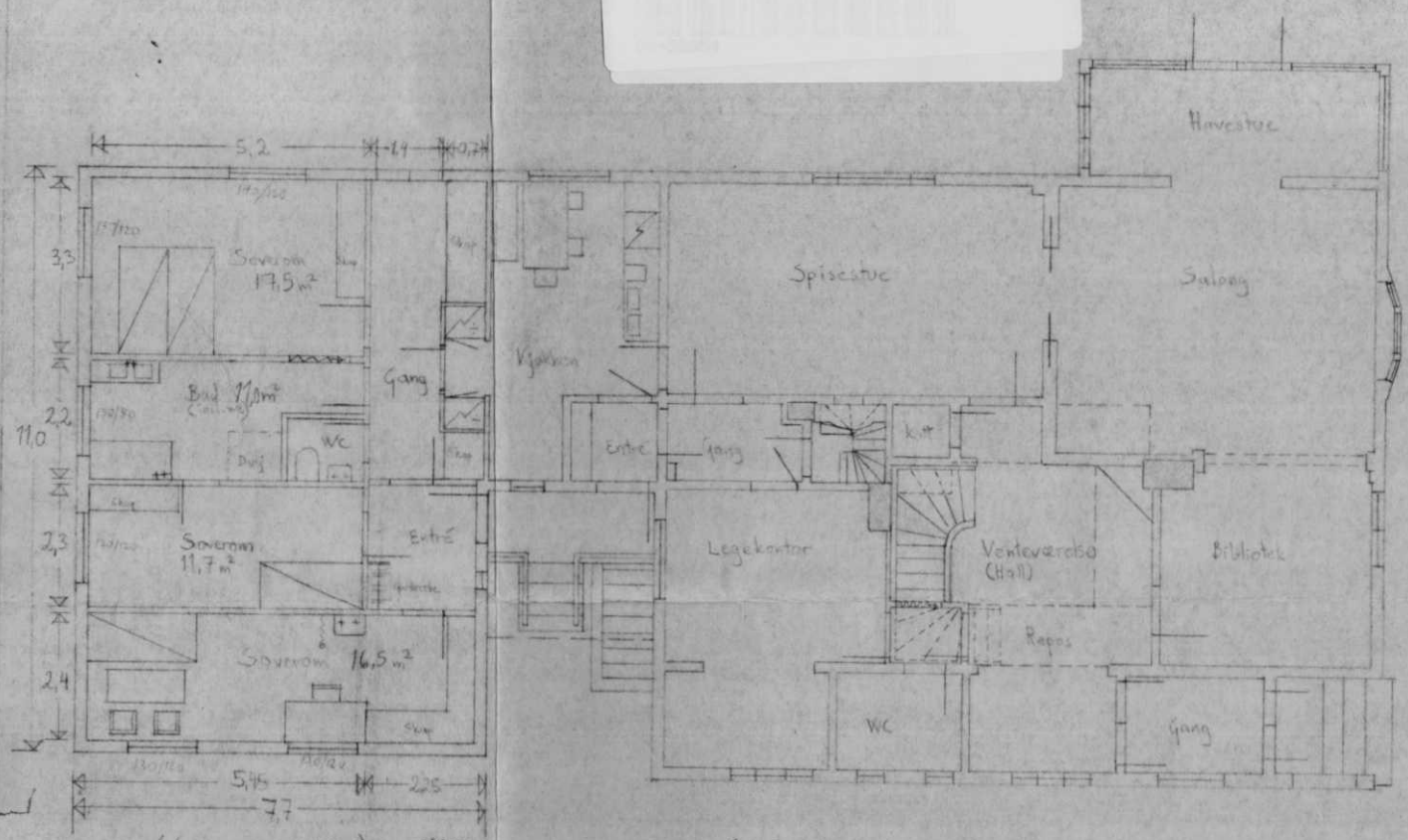
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 473-66
Bilag nr. 22 In duplo
9. JUL 1968
Mottatt

MAAL 1:100

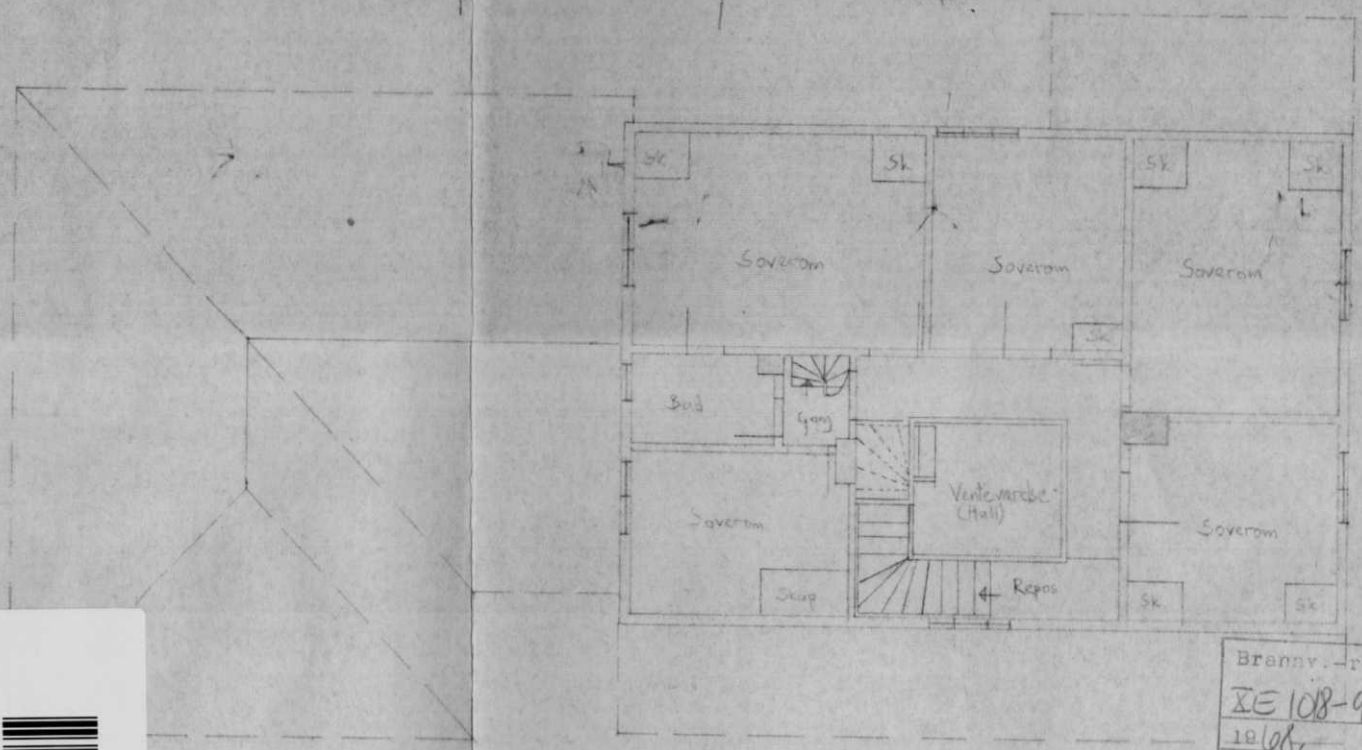
Tilbygg til G.nr. 17, B.nr. 19
"Stabekkstua"

Eier:
DR. PETTER RØYBÆK.

Tegnet 11/7-66, rettet 30/5-68
av SØREN TYBRING HAUG



GRUNNPLAN 1. ETAGE



NYTT

GRUNNPLAN 2. ETAGE
+ takplan nybygg

Brannv.-reg.
XE 1018-9
1968

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 473-66
Bilag nr. 19 in duplo
Mottatt -9. JUL. 1968

MAAL 1:100

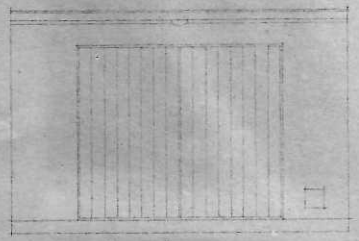
Tilbygg til G. nr. 17, B. nr. 19
"Stabekkstua"

Eier:
DR. PETTER RØYBÆK

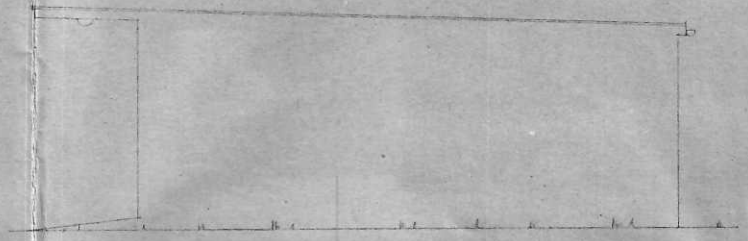
Tegnet 11/7-66, rettet 30/5-68
av SØREN TYBRING HAUG

DH+35954

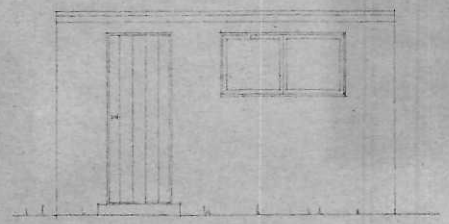
DH+147681



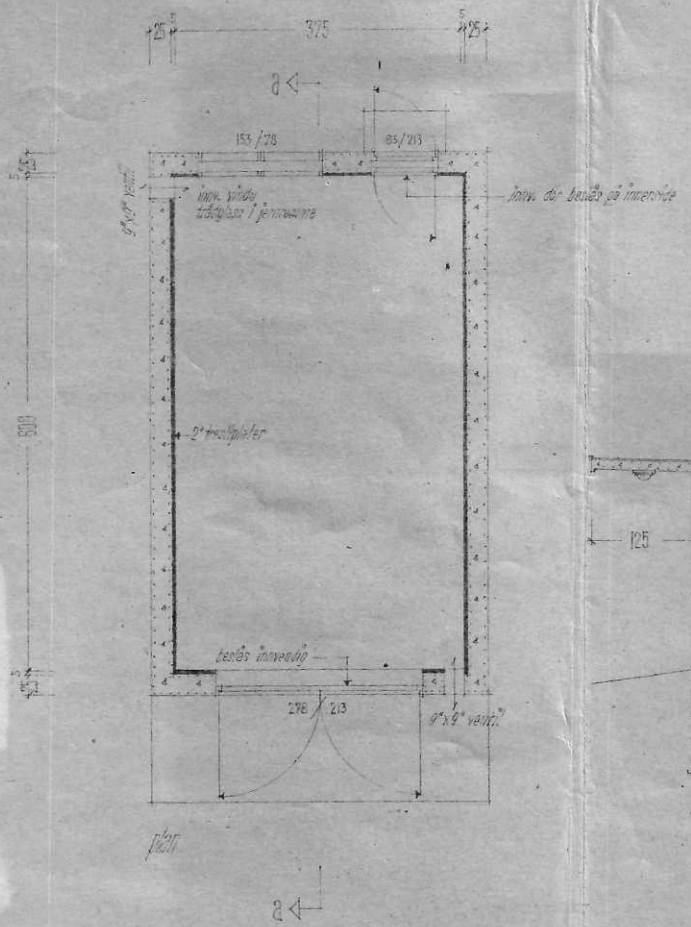
forfasade



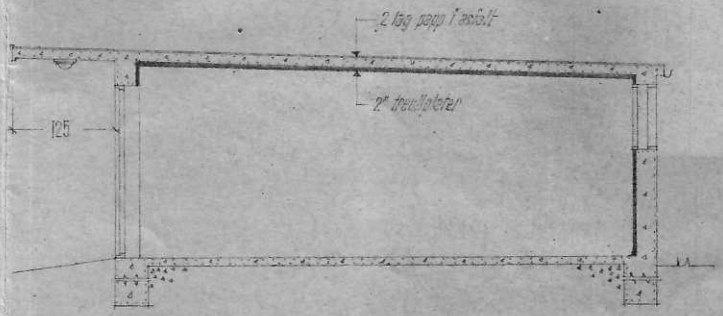
sidefasade



bakfasade



plan



snitt a-a

NB. alle mål er murmål

Byrums Bygningsråd
J. Nr. 263-45
Bilag Nr. 10 in duplo

Fr. Lykke - Enger og Knut Enger
arkitekter m. n. a. l.

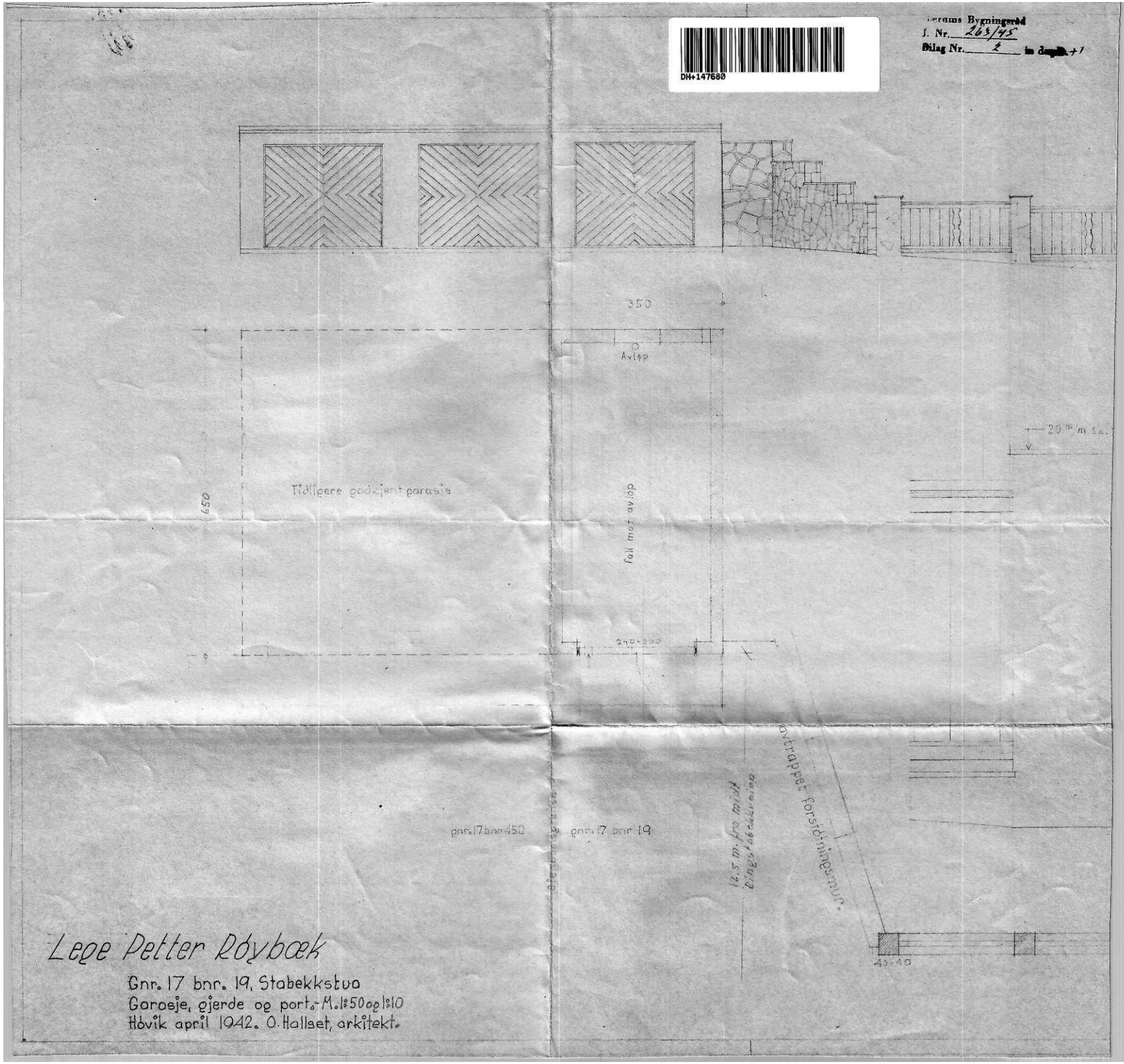
Lege Petter Röybæk. Stabekkstua, Stabekk.
plan, fasader og snitt av garasje.

mål 1:50	tegn. nr. 1	regn. av K.E.	Dato 28/8 946

Tel. 27/9-45

DH+147680

Sarams Bygningsråd
J. Nr. 263/45
Bilag Nr. 2 in dupl.+1



Lege Petter Røybæk

Gnr. 17 bnr. 19, Stabekkstua
Garasje, gjerde og port.- M. 1:50 og 1:10
Høvik april 1942. O. Hallset, arkitekt.

DAGBOKFØRT
05.NOV 82 23507
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Dato 25/10-82

Undertegnede eier av gnr. 17 bnr. 19 av Ringstabekk i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere / festere at det på eiendommen ikke kan oppføres bygning nærmere bolighus på gnr. 17 bnr. 549 av Ringstabekk som bygningssjefen godkjente dags dato enn halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, men ikke under 8 meter.

Denne erklæring kan ikke slettes som heftelse på eiendommen uten samtykke av Bærum bygningsråd.

Elsa Røybæk

For

Petter Røybæk

Elsa Røybæk

Per Røybæk

Rekvirent: Bærum kommune Prosjektenheten, 1304 Sandvika, org nr 997887867
Arkivsak ID: 18/31809
Prosjekt 211432

ERKLÆRING

Undertegnede, Per Bæch-Macroninia Zenna som eier av eiendommen g.nr 17, b.nr 19 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 gis rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning VA 402 datert 22.10.2018, dog med adgang til mindre justeringer

2. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst i anleggstiden samt for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner

3 Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner

4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påfører eiendommen i etableringsfasen, samt anleggsskader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som kan eller skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.

6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr 17, b.nr 19 og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

Sted: Dato: 21 / 5 2019

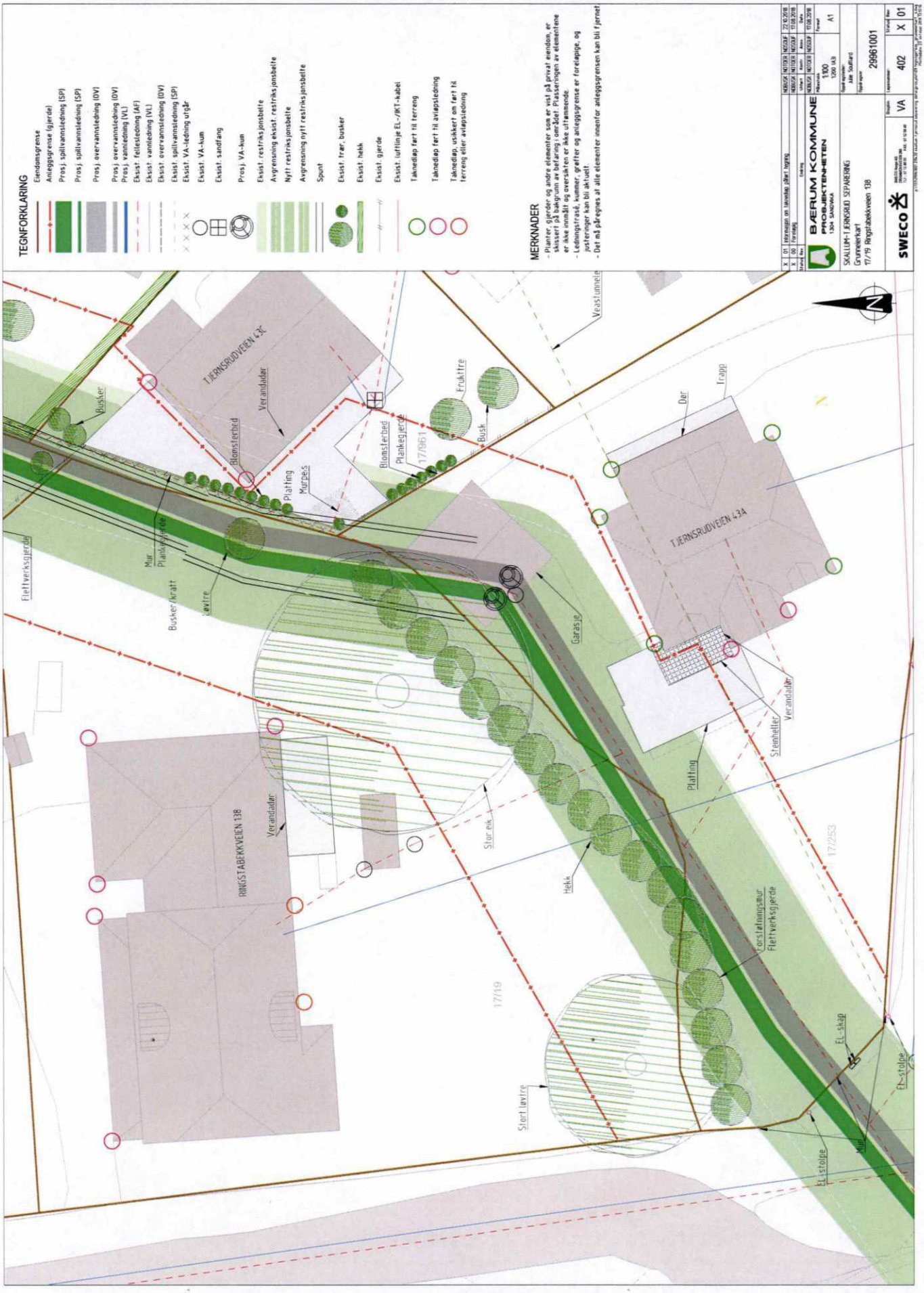
Per Bæch-Macroninia Zenna

Per Bæch-Macroninia Zenna

190440-[redacted]

Personnummer (11 siffer)

Doknr: 1239513 Tinglyst: 18.10.2019
STATENS KARTVERK


TEGNFORKLARING
Eiendomsgrense
Anleggsgrense (gjerde)
Prosj. spillvannsledning (SP)
Prosj. spillvannsledning (SP)
Prosj. overvannsledning (OV)
Prosj. overvannsledning (OV)
Prosj. vannledning (VL)
Eksist. fellesledning (AF)
Eksist. vannledning (VL)
Eksist. overvannsledning (OV)
Eksist. spillvannsledning (SP)
Eksist. VA-ledning utgår
Eksist. VA-kum
Eksist. sandfang
Prosj. VA-kum
Eksist. restriksjonsbelte
Avgrensning eksist. restriksjonsbelte
Nytt restriksjonsbelte
Avgrensning nytt restriksjonsbelte
Spunt
Eksist. trær, busker
Eksist. hekk
Eksist. gjerde
Eksist. luftlinje EL-/IKT-kabel
Taknedløp ført til terreng
Taknedløp ført til avløpsledning
Taknedløp, usikkert om ført til terreng eller avløpsledning
MERKNADER
- Planter, gjerder og andre elementer som er vist på privat eiendom, er skissert på bakgrunn av befaring i området. Plasseringen av elementene er ikke innmålt og oversikten er ikke uttømmende.
- Ledningstrasé, kummer, grøfter og anleggsgrense er foreløpige, og justeringer kan bli aktuelt.
- Det må påregnes at alle elementer innenfor anleggsgrensen kan bli fjernet
BÆRUM KOMMUNE
PROSJEKTENHETEN
1304 SANDVIKA
SKALLUM-TJERNSRUD SEPARERING
Grunneierkart
17/19 Ringstabekkveien 138
SWECO
29961001
VA
402
X
01
1100
1200 IA3
A1
TJERNSRUDVEIEN 43C
TJERNSRUDVEIEN 43A
RINGSTABEKKVEIEN 138
Busker
Verandadør
Blomsterbed
Platting
Murpes
Plankegjerde
Frukttre
Busk
Veastunnele
Dør
Trapp
Garasje
Steinheller
Platting
Flettverksgjerde
Mur
Busker/kratt
Løvtre
Stor eik
Hekk
Forstøtningsmur
Flettverksgjerde
Stort løvtre
EL-skap
EL-stolpe
17/19
17/961
17/253

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00407192	12.11.2026	7260459	987234539

Ident
1988/18601/100

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

13. JUNI 88 018601

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede, som er eier av gnr. 17 b.nr. 19

Adresse Ringstabekkv. 138 - 1320 Stabekk

vedtar som bindende for denne eiendom nedenforstående vilkår i forbindelse med innvilget dispensasjon fra Bærum kommunes krav om utkobling av eiendommens septiktank(er) innen 1.1.1988, jfr.vedtak i Bærum kommunestyre av 17.12.1984.

- Dispensasjonen gjelder nåværende eierforhold, og kan ikke overdras.
- Dispensasjonen trer ut av kraft fra det øyeblikk eiendommen skifter eier. Ny eier gis fra samme tidspunkt 1 - ett - års frist til å koble ut eiendommens septiktank, inkludert eventuelle utbedringer på det private ledningsanlegget.
- Som sikkerhet for oppfyllelse av disse forpliktelser kan Bærum kommune, ved eierskifte, kreve innbetalt depositum. Depositumets størrelse blir å fastsette av vann- og kloakkvesenet.
- Så lenge dispensasjonen gjelder, og inntil septiktanken er forskriftsmessig utkoblet, vil eiendommen komme inn under ordningen med tvungen tømming, slik at septiktanken blir tømt en gang i året.
- Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum vann- og kloakkvesenes samtykke.

Stabekk den 9.6. 1988

Elsa Røybæk
Eierens egenhendige underskrift.

ELSA RØYBÆK
Med trykte bokstaver.

Ringstabekkveien 138

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	14 min 1.3 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Oslo International School 90 elever	14 min 1.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringstabekkveien Linje 145, 150, 213, 214, 216	1 min 0.1 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	15 min 1.3 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km

BARNEHAGER

Gartnerveien barnehage (2-5 år) 10 barn	5 min 0.4 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	7 min
Meny Bekkestua	8 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	8 min
Apotek 1 Bekkestua	8 min
Bekkestua Vinmonopol	8 min

SPORT

Stabekk skole	3 min
Stabekkbanen	4 min
SATS Bekkestua	8 min
GYM Bekkestua	9 min

«Rolig, men allikevel veldig nært Oslo sentrum, T-bane, nært marka og sjøen. Veldig gode skoler.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

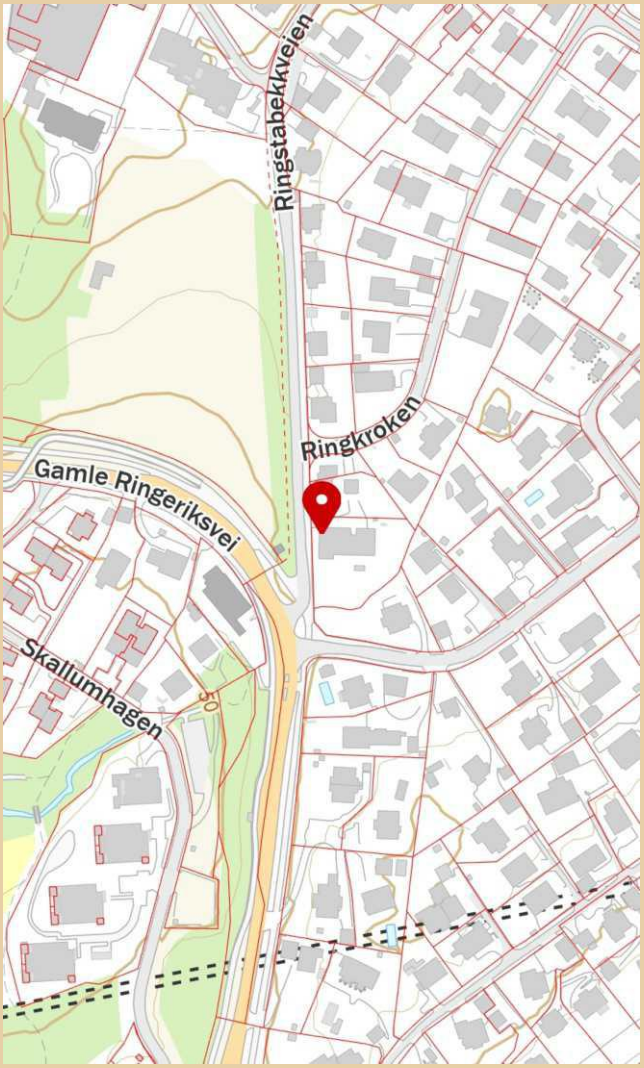
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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