PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

STORENGVEIEN 54 C

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

Matrikkelkart

VA kart

Oversikt over byggetiltak

Tegninger fra byggesaker 1983 og 1992

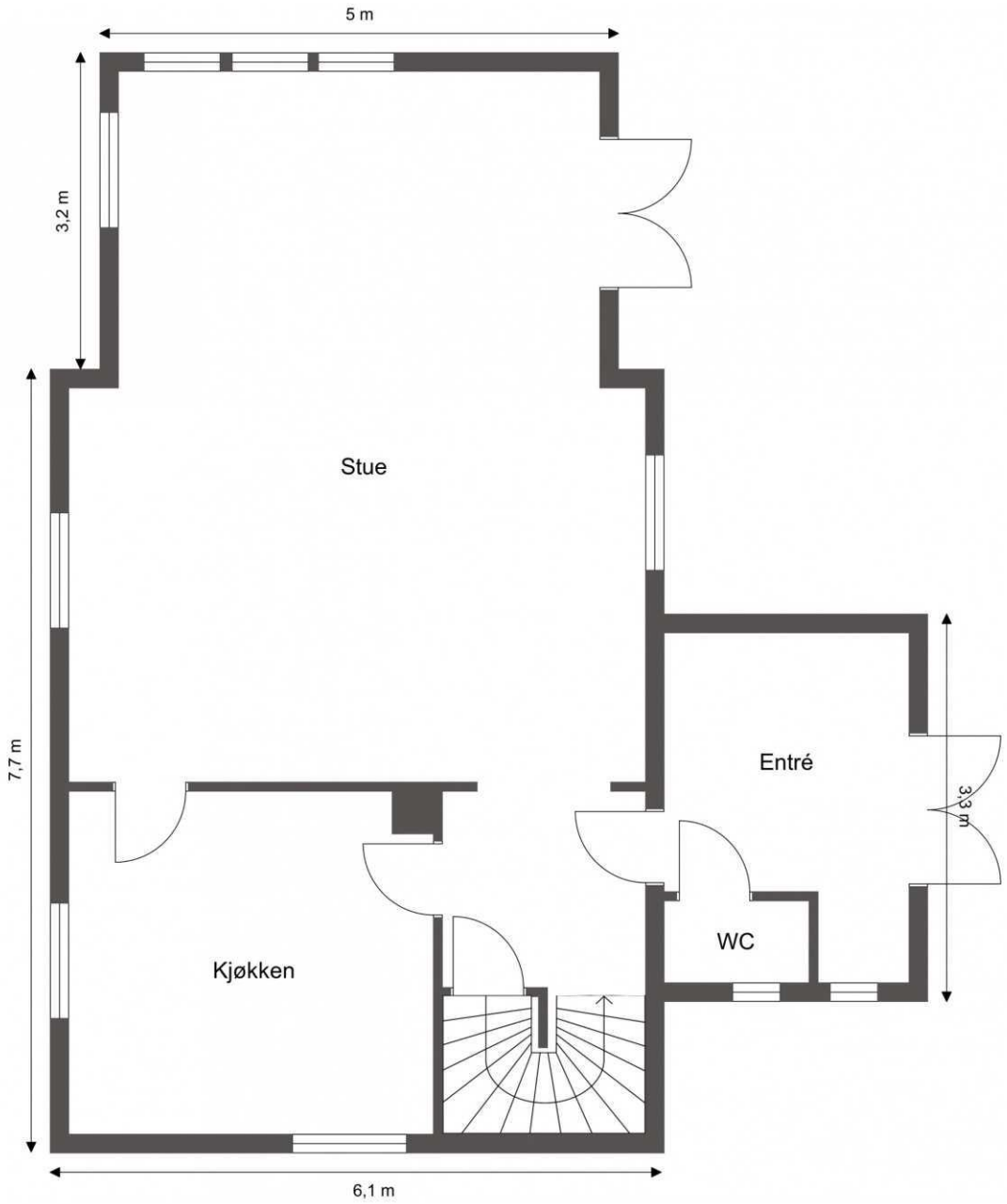
Tinglyste servitutter fra 1981

Nabolagsprofil

Energiattest

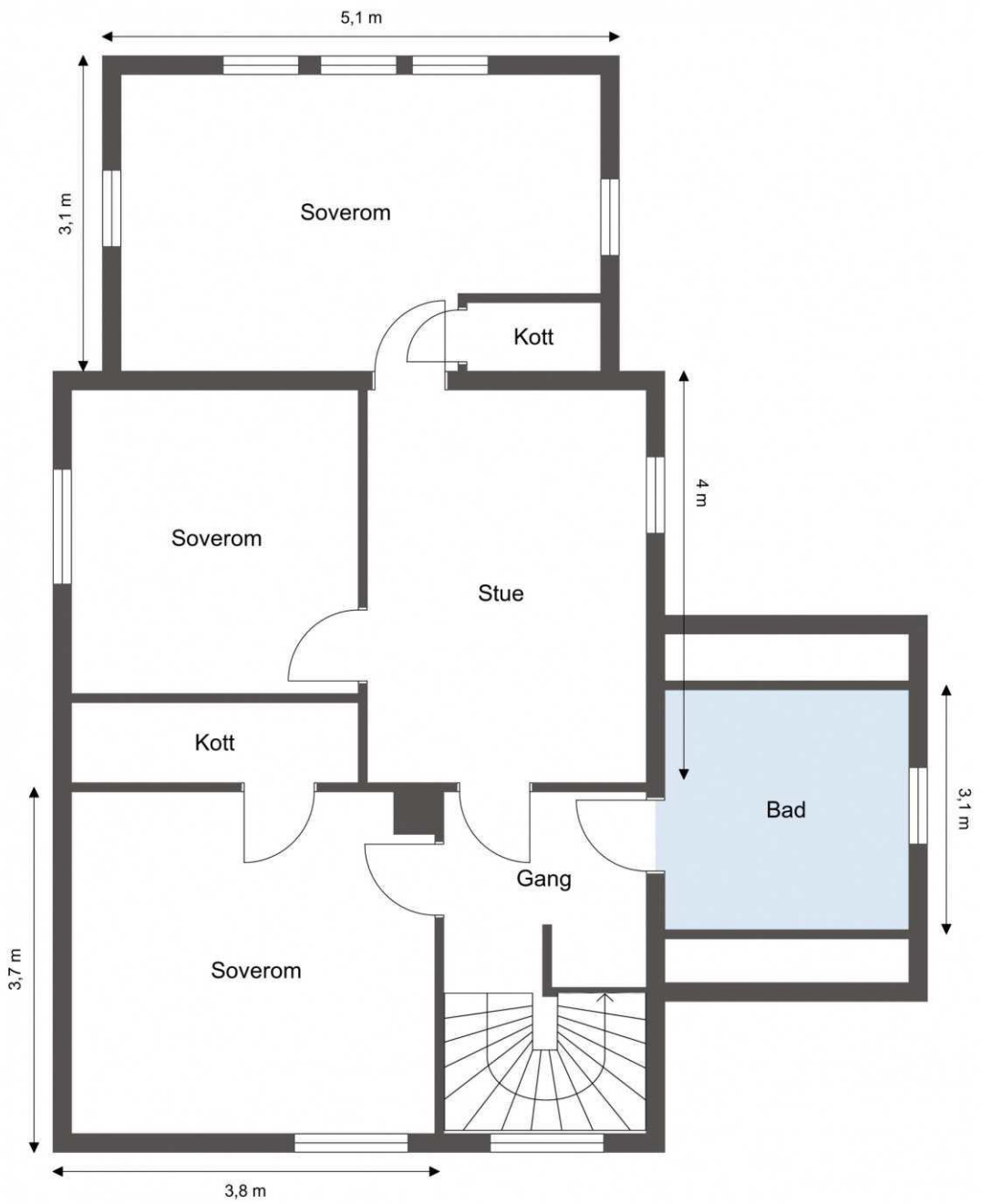
Løsøre og tilbehørsoversikt

1.etg



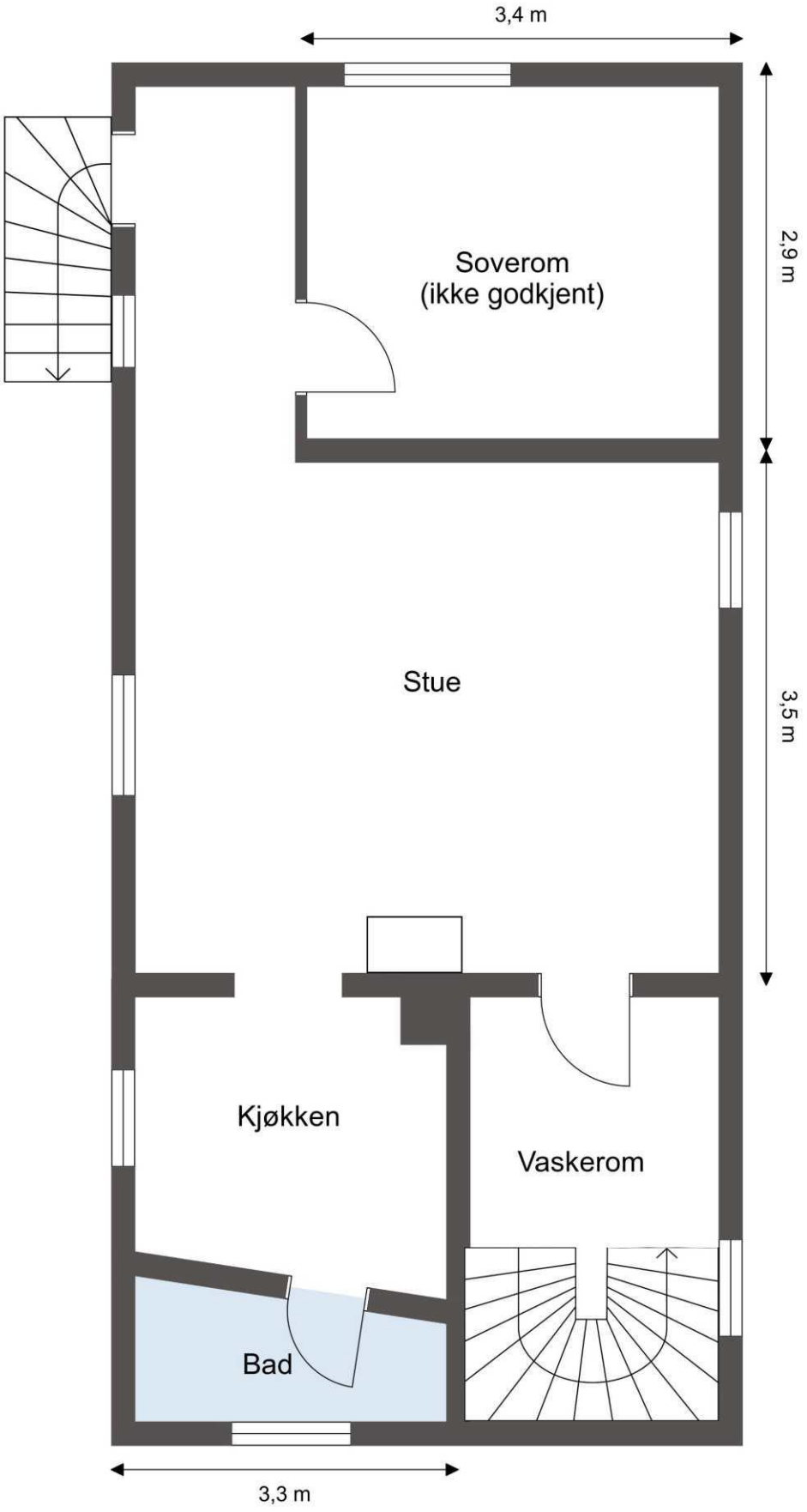
Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.

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

Storengveien 54C, 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1641 **Eiendomsverdi ref nr:** AT1730

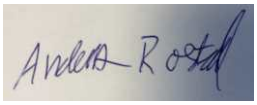
Foretak: Boa Takst AS

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

post@boatakst.no

958 15 795

BOA TAKST AS

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.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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 1920 og senere bygget på i 1982 og 1992
Boligen er over totalt 3 plan, herunder kjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Et bad fra 2019/20, ellers er boligen jevnt vedlikeholdt.
Det er likevel slik at flere konstruksjoner er gamle og kan ikke sammenlignes med nyere boliger.
Boligen er oppført etter normal byggeskikk på 1920-tallet samt tilbyggsår.
Det er videre behov for oppgraderinger av flere konstruksjoner.
Ny garasje satt opp i 2023 etter den gamle var i dårlig forfatning, eier opplyser at garasjen er satt opp som en kopi av den gamle og på samme sted.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Råloft uten tilkomst.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Lokale utskiftninger er foretatt iflg eier.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2012.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Huset er malt opp i perioden 2022-2023.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass + et koblet fra 1995 og 1992.
Baderomsvindu i 2 etg fra 1986 med isolerglass og ellers enkelte vinduer fra 1980-tallet.
2x malte trevinduer med isolerglass fra 2013.

Boligen har malt ytterdør fra ca 2013 iflg eier og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass + et koblet. Terrassedøren er vurdert til å være fra 1990-tallet.
Kjellerdør skiftet i 2013 iflg eier.

Terrasse oppå garasje på ca 41m2.
Rekkverk av trekosntruksjoner.
Gulvet er belagt med heller.
Terrassen ble bygget opp på nytt i 2023 da garasjen ble bygget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, laminat, fliser.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,62m.
1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,74m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,20m.

Laminat i 1 etasje og diverse overflater malt opp ila de siste årene.
Kjeller med oppgraderte overflater i 2013.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.

Inngangspartiet har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ventiler i begge ender.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

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

Badet er pusset opp i 2019/2020.
Det foreligger diverse fakturaer på gulvmembran, elektrisk, m.m.
Flere bilder er fremvist fra eier som viser at er membran på gulv og vegger.

Badet har:

Flislagte vegger samt malte plater.
Flislagte gulv.
Malte plater i himling samt noe flis.

Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med dobbel servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad kjeller:

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

Badet er fra ukjent tid.
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.

Beskrivelse av eiendommen

Malte plater i himling.

Dusjhjørne med forheng.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og ved servant.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 2013 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger.
Himlingsplater.
Sluk plassert ved kum.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask med ett-greps blandebatteri.
Enkel skapinnredning og benkeplate i laminert spon.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller/hybel:

Kjøkkeninnredning fra 2013, med hvite profilerte fronter.
Ukjent alder på hvitevarer.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Hovedkjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2012.
De fleste hvitevarer fra 2013, benkeplate fra 2013 og ventilator fra 2013.

Benkeplate av heltre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2014 i 1 etasje:

Fliser på gulv.
Malte flater på vegger.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.
Stoppekran er plassert i hybel.
Innvendige vannledninger er delvis av plast (rør i rør), men ikke i et fullt lukket system.
Eget fordelerskap på bad i 2 etasje.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Lokale utskiftninger ifm. oppussing av bad i 2 etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft via vinduer i lufteposisjon.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2021, montert i 2022 iflg eier.
Ikke utført service etter montering utover at eier selv har renset filter jevnlig.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2009.
Berederen er koblet på stikkkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad 2 etasje, entre 1 etasje, vaskekjeller og bad i kjeller.
Varmekabel innkjøring fra 2023 med av/på bryter
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i trappenedgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 amp.
Eget fordelerskap til hybel med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 2013 iflg eier.
Utvendig isolert.
I 2024 ble det drenert siste vegg mot innkjøring iflg eier.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet

Beskrivelse av eiendommen

ut fra visuell besiktelse.
Dreneringen er nedgravd og skjult, og av den grunn må den tilstandsvurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang og er mellom 20 - 60 år.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår og noe leca under inngangsparti.

Det meste av muren er ikke synlig, innvendig er veggene utforet og utvendig er det meste under terreng. Det er derfor en begrenset del av bygget som er mulig å besiktige og det tas forbehold om skader som ikke er lett synlig.

Enkelte riss i pussen er likevel ansett som normal slitasje sett mot alder og er ikke vektlagt i vurderingen.
Dels skrående tomt og lokalt relativt flat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av kommunen 1992 og 1983 ifm tilbygg.
Her fremkommer det at i kjeller er det aldri inntegnet kjellerdel under tilbygget fra 1992, men dette holder eier på med å rydde opp i.
Ellers viser tegningene fra 1983 at kjelleren ikke var delt opp med tilrettelagt hybel og var innredet med peisstue, kott og bad. Her er det i dag innredet en full hybel.
1 etasje stemmer i hovedsak med tegningene fra 1992 med unntak av at det er etablert et toalett i entre.
2. etasje stemmer med dagens bruk ut i fra tegningene fra 1992 med unntak av at det som er omtalt som stue ikke har definert rombruk på tegning.

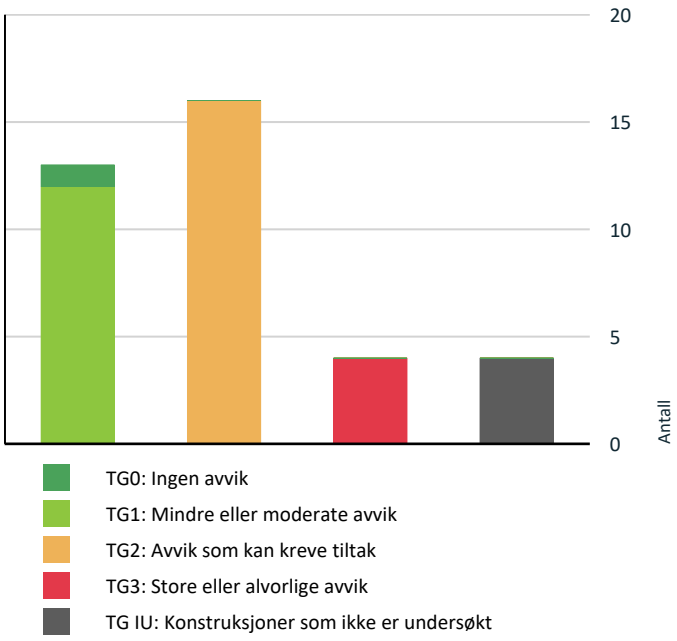
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det foreligger tillatelse til tiltak vedr. støttemur, men ingen ferdigattest.
Eier opplyser at garasjen ble revet og bygget ny, men dette finnes ikke i byggesaken som er oversendt av megler.

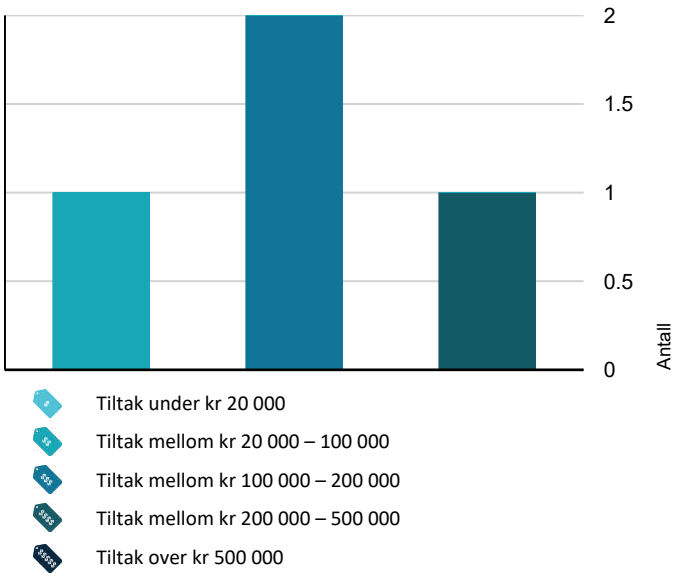
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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 > 2 stk Vinduer kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Kjeller (Hybel) > Stue/kjøkken > 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
1920

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Ca årstall. Iht. tidligere salgsoppgave: nytt inngangsparti i 1 etg og bad i 2. etasje.
1992		Tilbygg 1 etasje stue og soverom i 2 etasje ink takvinduer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Lokale reparasjoner etter behov er utført av eier selv.

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 eller observere fra stige. 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er begynner å bli noe slitasje og avflassing av tekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak i dag omfatter overvåkning for å se etter negativ utvikling da det ikke er kjente utfordringer i dag. Utskiftninger og vedlikehold gir forlenget levetid og anbefales videre.
Se også pkt loft.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Lokale utskiftninger er foretatt iflg eier.

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2012.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Skorsteinen er synlig fra bakkenivå og er kun vurdert her i fra, dvs. at skorsteinen ikke er vurdert fullt ut iht. forskriftens krav og det tas forbehold om eventuelle feil som ikke er oppdaget.
Det anbefales en ytterligere vurdering når det det sikkerhetsmessig forsvarlig.
Det tas forbehold om feil ved denne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag, flere deler har også noe slitasje.
Pipen er slitt over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.
Ha jevnlig tilsyn på disse og bytt etter behov.

Slitasje og nedbrutte teglstein over tak kan over tid medføre økt risiko for vanninntregning og frostsprengning i pipekonstruksjonen. Selv om pipen er rehabilitert, bør skadede teglstein over tak følges opp med reparasjon eller utbedring for å sikre fortsatt funksjon og begrense videre nedbrytning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Huset er malt opp i perioden 2022-2023.

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 spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk. Løsningen er likevel ikke unormal sett mor byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Vedlikehold og utskiftninger gir forlenget levetid og reduserer risikoen for videre skadeutvikling.


Eksempel på påbegynnende råte og slitasje.


Eksempel på påbegynnende råte og slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Råloft uten tilkomst.
Det var en luke i himling i 2 etasje, men denne var stengt igjen og malt igjen.
Det var ikke mulig med besiktigelse av loftet uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er ikke tilgjengelig, det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tilkomst til loft kombinert med manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand av takkonstruksjonen. Eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes ved mistanke om avvik, ved ombygging eller dersom det oppstår symptomer som fukt, lukt eller missfarging.
Det anbefales at det etableres forskriftsmessig loftsluke i himling for tilkomst og besiktigelse.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass + et koblet fra 1995 og 1992.
Baderomsvindu i 2 etg fra 1986 med isolerglass og ellers enkelte vinduer fra 1980-tallet.
Eier har malt opp vinduene jevnlig.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
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:

Enkelte vinduer har noe værslitasje.
Mangler beslag på vinduer og utettheter mellom karm og panel.
Noe treghet i vrider/hengsler og noen subber i karm.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes videre vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.
Manglende beslagsløsning enkelte steder gir økt risiko for fuktpåvirkning og vedlikeholdsbehov over tid. Berørte vinduer bør følges opp med vedlikehold, lokal utbedring av beslag og etter hvert utskiftning ved behov

TG 2 2 stk Vinduer kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2x malte trevinduer med isolerglass fra 2013.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag og tetting mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør fra ca 2013 iflg eier og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass + et koblet. Terrassedøren er vurdert til å være fra 1990-tallet.
Kjellerdør skiftet i 2013 iflg eier.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppå garasje på ca 41m2.
Rekkverk av trekosntruksjoner.
Gulvet er belagt med heller.
Terrassen ble bygget opp på nytt i 2023 da garasjen ble bygget.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat, fliser.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,62m.
1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,74m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,20m.

Laminat i 1 etasje og diverse overflater malt opp ila de siste årene.
Kjeller med oppgraderte overflater i 2013.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Bruksmerker og riss må forventes.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot 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 til vestre opp trapp og stue.
1 etasje: Stue og kjøkken.
Kjeller: Stue og soverom.

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.

2 etasje: Begge avvik er registrert i begge rom.
1 etasje: Det er registrert over 30mm igjennom stue og lokalt avvik under 20mm
Kjøkken er det registrert begge avvik innenfor TG 2.
Kjeller: dr det registrert begge avvik innenfor TG 2.
Knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte skjevheter overstiger anbefalte toleranser og kan påvirke bruk, møblering og montering av innredning. Utbedring vil normalt kreve konstruktive tiltak, og årsak samt omfang kan først avklares nærmere ved åpning av konstruksjonen. Tiltak vurderes normalt i forbindelse med større rehabilitering.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat.
Veggene har malte plater.
Hulltaking er foretatt i stue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke konstatert fuktskader i dette hullet. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det ble også registrert fuktighet på laminatens overflate og typisk kjellerlukt i hulltakningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid.
Påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, sammen med registrert fukt på overflater og typisk kjellerlukt, gir økt risiko for utvikling av mugg, sopp og nedbrytning av materialer over tid. Konstruksjonen er etablert i en kjeller fra byggeår hvor det opprinnelig ikke var forutsatt innredning eller isolerte vegger, og løsningen vurderes som en risikokonstruksjon med økt fare for kapillært fuktoppsug. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser bør vurderes for å avklare omfang og behov for tiltak. Det må påregnes at utbedring kan innebære åpning av konstruksjonen og eventuelt ombygging til mer robuste løsninger tilpasset kjellerforhold.
Det er ikke anbefalt å fore ut slike vegger da man mister oversikten på symptomer på fuktrelaterte utfordringer i veggen.

Det legges til grunn at kjelleren har lite ventilasjon som forverre luftfuktigheten. Det er montert avfukter i kjelleren, noe som forsterker teorien om at det er noe høy luftfuktighet i denne etasjen.

I utgangspunktet ble ikke disse husene satt opp med tanke på at kjellerene skulle innredes. Det er sannsynlig at det aldri vil bli helt tørt selv om man foretar omfattende tiltak grunnet kapilært oppsug i muren. Man bør være forsiktig med med å plassere møbler og annet som har isolerende effekt mot kjellerveggene.
Videre bruk av kjelleren krever jevnlig oppsyn og tilrettelegging.



Fuktindikatoren viser forhøyde verdier på laminat



Fuktmåling viser 19,6%



Synlig fuktighet på muren.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Inngangspartiet har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ventiler i begge ender.

Tilstandsrapport





Fuktmåling viser 13,5% fuktighet på undersiden.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje:

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

Badet er pusset opp i 2019/2020.
Det foreligger diverse fakturaer på gulvmembran, elektrisk, m.m.
Flere bilder er fremvist fra eier som viser at er membran på gulv og vegger.

Badet har:

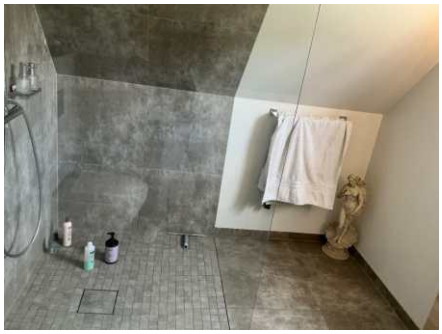
Flislagte vegger samt malte plater.
Flislagte gulv.
Malte plater i himling samt noe flis.

Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med dobbel servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

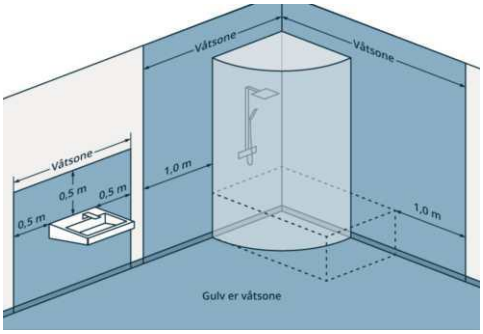
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Merk denne risikoen ved videre bruk. Vinduet i dag virker ikke å ha tatt nevneverdig skade av plasseringen.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm pluss oppkant ved dør.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, men det er foreligger faktura.
Veggmembran er med baderomsplater og smøremembran som er fremvist på bilder underveis i utførelsen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket og via fremviste bilder, men det er ikke tilstrekkelig dokumentert med type produkter, kontrollerklæringer eller trykktesting av membran. Dette kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med detaljert dokumentasjon som beskriver / synliggjør utførselen og materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
Det er ingen kjente utfordringer med tettheten på badet i dag iflg eier og badet har fungert som det skal.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2x servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i ventil.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, 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.

Veggkonstruksjonen er dyp og direkte baksiden av baderomsveggen var ikke synlig og derfor ikke besiktiget, tilstandsgraden er derfor utelukkende vurdert på bakgrunn av fuktmålingen.

Tilstandsrapport



Målingen viste 9,6%

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad kjeller:

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

Badet er fra ukjent tid.
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.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med forheng.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og ved servant.

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 registrert mye svertesopp, mangelfull ventilasjon, sprekker i fuger, sprekk i flis, svelling på innredning og store utslag ved bruk av fukt indikato m.m.
Ingen synlig membran tilknyttet sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






KJELLER (HYBEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble påvist forhøyde verdier.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.




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 2013 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger.
Himlingsplater.
Sluk plassert ved kum.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask med ett-greps blandebatteri.
Enkel skapinnredning og benkeplate i laminert spon.

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

Rommet har ingen synlig membran og eier selv opplyser at dette ikke ble lagt.
Det er ingen styrt ventilasjonsløsning på rommet, hverken tilluft eller avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av våtrommet. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten/holdbarheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Merk at rommet må anses som utett.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.
Dette vaskerommet er ikke utsatt for forbruksvann ved normalt bruk og det er gulv på grunn. Dette gir noe reduserte konsekvenser ved fuktskader.
Men rommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet er i kjeller på hoveddelen og omsluttende vegger er enten i mur eller inn mot hybel.
Da veggene som hadde vært mulig å bore i er i hybel ville dette ha forårsaket utettheter i veggen som igjen vil svekket brannmotstanden. Selv om denne ikke er godkjent i dag er det ikke ønskelig å forverre denne situasjonen.
Da vaskerommet ellers ikke blir utsatt forbruksvann ved normalt bruk ble det vurdert til at hulltakning var unødvendig sett mot svekkelsen det ville ha på veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hovedkjøkken:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2012.
De fleste hvitevarer fra 2013, benkeplate fra 2013 og ventilator fra 2013.

Benkeplate av heltre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med 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.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjeller/hybel:

Kjøkkeninnredning fra 2013, med lyse profilerte fronter.
Ukjent alder på hvitevarer.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med 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 ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ vaskemaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget ved en lekkasje.







KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2014 i 1 etasje:

Fliser på gulv.
Malte flater på vegger.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentert løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne gir usikkerhet knyttet til risiko for skjulte fuktskader. Samtidig gir naturlig avtrekk redusert luftutskiftning sammenlignet med mekanisk løsning. Forholdene bør følges opp med nærmere avklaring av sisternekonstruksjonen og vurdering av forbedret ventilasjon.

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.
Stoppekran er plassert i hybel.

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

Det synlig at det har vært fuktpåvirkning på/rundt stoppekranen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer/brudd øker med tiden som går.
Det anbefales bytte av stoppekran.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er delvis av plast (rør i rør), men ikke i et fullt lukket system.
Eget fordelerskap på bad i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.





Bad 2 etasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Lokale utskiftninger ifm. oppussing av bad i 2 etasje.
Det kan ikke utelukkes at deler er eldre støpejernsrør ut i fra alder på bygget.

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

Dette gjelder de delene som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av eldre våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft via vinduer i lufteposisjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er generelt lite ventiler i boligen og ikke spalteventiler i vinduer.
Eier har montert avfukter i kjeller da det er etablert en hybel hvor det tørkes tøy innvendig.

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

Tilstandsrapport

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen/komforten til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.
Men lufting via vinduer er kun egnet når man er i boligen.

Ventilasjonen i kjeller må utbedres, for slik bruken er i dag.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2021, montert i 2022 iflg eier.
Ikke utført service etter montering utover at eier selv har renset filter jevnlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2009.
Berederen er koblet på stikkkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad 2 etasje, entre 1 etasje, vaskekjeller og bad i kjeller.
Varmekabel innkjøring fra 2023 med av/på bryter
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

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

Sikringsskap plassert i trappenedgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 amp.

Eget fordelerskap til hybel med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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.
   Ukjent, men nytt sikringsskap med 3x50 amp. hovedsikring i 2008. Mesteparten av ledningsnett, støpsler og brytere ble skiftet ut. Godkjent av el-tilsynet. Utført av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på det meste av arbeider eier har utført, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sannsynlig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere siden den gang.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 alle elektriske arbeider som er utført.
    Det er ingen kursoversikt i hybel.
    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, 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).

Tilstandsrapport



Hovedskap



Fordelerskap i hybel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2013 iflg eier.
Utvendig isolert.
I 2024 ble det drenert siste vegg mot innkjøring iflg eier.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
Dreneringen er nedgravd og skjult, og av den grunn må den tilstandsvurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang og er mellom 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår og noe leca under inngangsparti.

Det meste av muren er ikke synlig, innvendig er veggene utforet og utvendig er det meste under terreng. Det er derfor en begrenset del av bygget som er mulig å besiktige og det tas forbehold om skader som ikke er lett synlig.

Enkelte riss i pussen er likevel ansett som normal slitasje sett mot alder og er ikke vektlagt i vurderingen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Dels skrående tomt og lokalt relativt flat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen og stedvis fall mot husveggen nærmer en 3m. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.
Det bør foretas terrengjusteringer rundt deler av bygget.

Kostnadsestimatet dreier seg om enkle løsninger der hvor fallet ikke er tilstrekkelig vekk fra husveggen.
Det er dog ukjent om hva slags grunnforhold det er rundt huset og kostnadsestimatet kan derfor avvike fra det som er estimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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.

1) Rekkverket på terrassen er for lavt iht. dagens krav, målt til ca 97cm.

2) Trappene er ikke tilstrekkelig sikret. Med manglende håndløper og for store åpninger mellom trinn.

3) Det er etablert en hybel, men det er ikke omsøkt og tilfredstiller ikke kravene til dagslys.

4) Eier opplyser at det er lagt radonmatter i kjeller ved oppussing i 2013, men det er ikke foretatt radonmåling.

5) Det er ikke synlige snøfangere eller stige/sikring til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

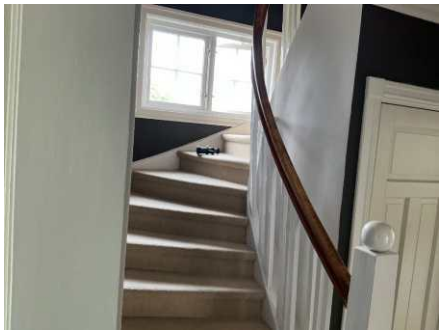
1) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

2) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker og at barn setter seg fast.

3) Manglende godkjenning og avvik fra krav til dagslys medfører usikkerhet knyttet til rommets lovlige bruk som oppholdsrom. Forholdet kan få betydning ved salg, bruk og ved eventuelle krav fra myndigheter. Det kan ikke utelukkes at rommet må tilbakeføres til godkjent bruk eller oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav, og nærmere avklaring mot kommunen anbefales.

4) 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.

5) Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen/bygningen sitt ansvar. Sikring for adkomst til pipe og feiing må monteres for å tilfredstille dagens krav.







Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde er kunde.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i 2023, etter den gamle var i dårlig forfatning.
Motorisert ledport.
Innvendig plateslått
Dels bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Støpt dekke til grunn belagt med plasttremmer.
Flat takkonstruksjon tekket med papp.

Det er strøm i garasjen.
Sidedør.

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.

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

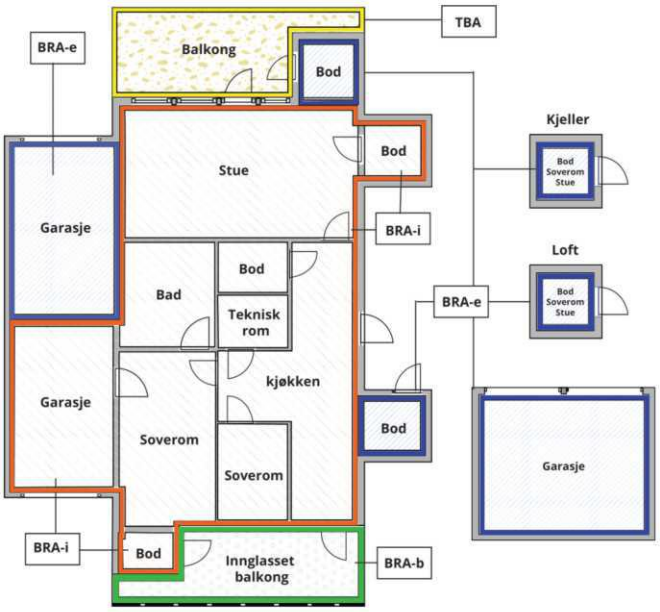
Hva er måleverdig areal?

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	66			66	
1. Etasje	73			73	
Kjeller (Hybel)	47			47	
Kjeller	6			6	
SUM	**192**				
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kott		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller (Hybel)	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller	Vaskerom		

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.

I kjeller er det flere ukjent veggtykkelser og det er derfor valgt å bruke et snitt av målinger for utregning ava arealet, det kan derfor være mindre avvik utover kravene i avhendingsloven.
Dersom dette er avgjørende for kjøpet må dette eventuelt aksepteres og det anbefales da en 3d-scanning før bud gis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av kommunen 1992 og 1983 ifm tilbygg.
Her fremkommer det at i kjeller er det aldri inntegnet kjellerdel under tilbygget fra 1992, men dette holder eier på med å rydde opp i.
Ellers viser tegningene fra 1983 at kjelleren ikke var delt opp med tilrettelagt hybel og var innredet med peisstue, kott og bad. Her er det i dag innredet en full hybel.
1 etasje stemmer i hovedsak med tegningene fra 1992 med unntak av at det er etablert et toalett i entre.
2. etasje stemmer med dagens bruk ut i fra tegningene fra 1992 med unntak av at det som er omtalt som stue ikke har definert rombruk på tegning.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det foreligger tillatelse til tiltak vedr. støttemur, men ingen ferdigattest.
Eier opplyser at garasjen ble revet og bygget ny, men dette finnes ikke i byggesaken som er oversendt av megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse vedlikehold utført av eier selv samt fagfolk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	41
SUM		**34**			**41**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Ulrik Otto Engelschiøn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	238		0	539.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storengveien 54 C

Hjemmelshaver
Engelschiøn Ulrik Otto

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og oppkjøring.

Dukkestue i hage.

Det er tilhørende garasje og parkering i felles carport. I carporten er det ladestasjon.
Det er kjørerett over naboeiendommen.
Eier opplyser også at det er planlagt oppgradering av dette området i fellesskap med naboer.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra forrige salg:

Oppsummering av viktige oppgraderinger av nåværende eier:
- Totalrenovert pipe høsten 2011, med nytt løp, feieluker etc. Godkjent. Se vedlegg i prospekt.
- Nytt sikringsskap med 3x50 amp. hovedsikring i 2008. Mesteparten av ledningsnett, støpsler og brytere ble skiftet ut. Godkjent av el-tilsynet.
- Ny varmtvannsbereder i 2009 (300 liter)
- Oppgradert kjøkken med nye fronter i 2012. Fliser, lysarmatur med dimmer, benkeplate, kum og armatur ble byttet i 2008.
- Huset ble malt utvendig i 2010/2011 med unntak av sprosser og vindusrammer i 1. etasje.
- Parkettgulv i stue ble slipt, beiset og mattlakkert i 2009.
- Alle vegger og tak ble malt i 2008 til 2011, med unntak av kjellertrappen.
- Ny parkett i hele 2. etasje i 2008.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.06.2026	Gjennomgått plantegninger som ble oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Eier		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

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, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 brannteknisk 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260275
Addresse	Storengveien 54 C		
Postnr.	1368	Sted	STABEKK
Selgers navn	Ulrik Otto Engelschiøn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3983491

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2 etg 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på membran, rørlegger, elektrikker mv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med nytt bad i 2etg ble det lagt ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med nytt bad i 2etg ble det lagt nytt sluk

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

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

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

I forbindelse med nytt bad i 2etg ble det lagt varmekabler samt nye stikk, lampekobling, vifte mv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura samt andre relevante papirer på arbeidet utført

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2021 ble rør tett da leieboer kastet litt for mange sminkekluter i wc. Fikk dette spylt opp av GravCo, Forsikringssak

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

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

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

Var i 2018 et brudd på vannrør inn til huset. Dette ble lokalisert og skade utbedret. Forsikringssak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

GravCo tror jeg

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bærum Kommune, 2019

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktutslag i kjellerleilighet. Dette har blitt gitt en TG2 av takstmann. Det skyldes kondens.Rom I kjeller hadde i 2023 vanninnsig, dette ble utbedret av Ateko AS. Ingen nytt innsig påvist senere

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

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

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

Huset er drenert i to omganger, 2013 og 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Asker Maskin AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygget hybel. Radonmatte under hele huset. Installert kjøkken, lagt parkett, isolert vegger invendig mv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt el anlegg utført av forrige eier, angivelig rett før 2012. El anlegg til garasje, varmekabler oppkjørsel mv fra 2023/24.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse og sluttrapport fra OAEK AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Installert varmepumpe i 2022. Utført av Klimaservice Oslo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Klimaservice Oslo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjeller utbedret, radonmatte lagt under hele huset, nytt gulv, nye vinduer, nytt kjøkken samt isolert fra inside og vegger kledd med gips

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere garasje ble revet i 2023 og tilsvarende ble bygget. Dog isolert og elektrisk port

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utleiedel i underetasje

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rom I kjeller er i hit eldre tegninger definert som oppholdsrom og stue. Et rom i kjeller kommer ikke frem av gamle tegninger og er således ikke godkjent for varig opphold

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sporadiske sukkermaur utenfor huset. Noen sølvkre i vaskekjeller. Hadde mus i carport men de forsvant da akustisk musejeger ble satt opp

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Ny garasje 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra utbygger Asker Maskin AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er fra 1920, og godkjent den gang. Påbygg på 80 og 90 tallet er også godkjent. Det ble videre bygget en støttemur i 2023, denne er også godkjent

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo, Storengveien 54b skal sette opp carport/garasje som en forlengelse av de to eksisterende carporter på plassen nedenfor huset. Denne plassen er eiet av Storengveien 54a, men b og c har tinglyst to plasser (carport for c) samt innkjøring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pyntemur ytterst i hagen fikk noe setning i ytterkant. Dette er rettet opp. Videre en en betongsten i tilknyttning til støttemur (ikke en del av støttemur) fått noe setning. Betonggulv i garasje et litt ujevn i bakre kant. Dog ingen praktisk betydning

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

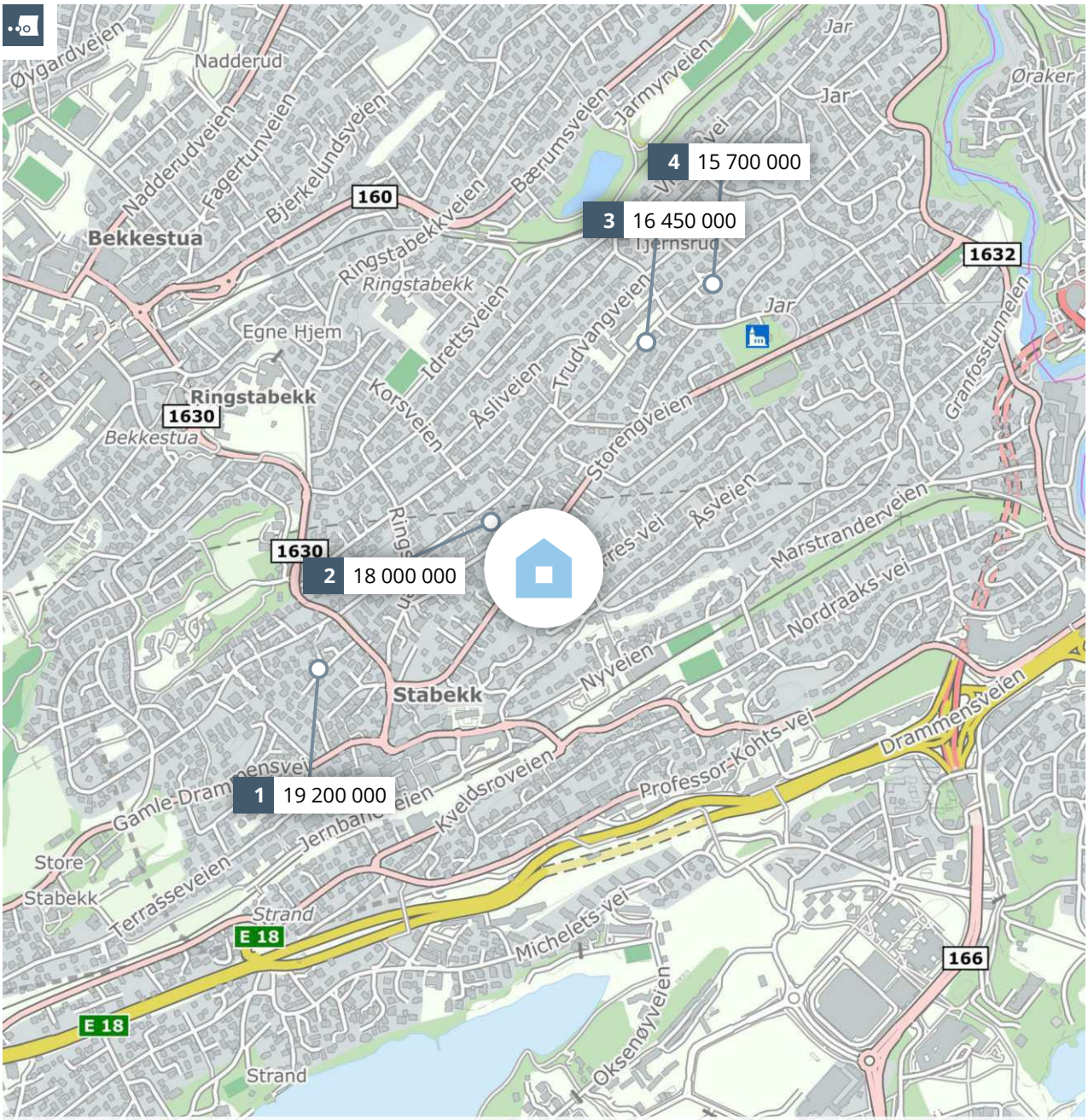
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.08.2026

Signert av *Ulrik Otto Engelschiøn*

Initialer selger:
U O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STORENGVEIEN 54 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storengveien 54 C, 1368 STABEKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 14 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 08

Verdivurdert til

16 700 000

-	16 700 000	86 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	34 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Tomt						540 m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestegårdsveien 5 C 241 m² 1917 1 156 m² 4 sov	22.05.2026	19 200 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**79 668**
2 Skogveien 56 B 205 m² 1957 944 m² 4 sov	15.10.2024	16 790 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**87 805**
3 Skogveien 34 A 237 m² 1938 700 m² 5 sov	14.11.2025	16 890 000	**16 450 000**	0	16 450 000	**69 409**
4 Skogveien 28 C 184 m² 1983 1 363 m² 3 sov	13.05.2025	13 800 000	**15 700 000**	0	15 700 000	**85 326**

Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet i et attraktivt villastrøk mellom Stabekk og Jar. Åpent og fint plassert på en kolle med meget gode solforhold – også sen kveldssol. Pent opparbeidet tomt med oversiktlig hage og flere fine uteplasser. Barnevennlige omgivelser med gode oppvekstsvilkår, et hyggelig bomiljø og kort gangvei til et fint lekeområde. Det er trygg gangvei til Jar barneskole, og i nærheten er det flere barnehager og mange fritidstilbud. Kun ett minutt å gå til nærmeste bussholdeplass.

- En innholdsrik, klassisk enebolig i tre etasjer.
- Bygget i 1920, tilbygget på 80- og 90-tallet.
- Huset er løpende vedlikeholdt og oppgradert.
- Fin planløsning med åpne og luftige rom.
- Store vinduer gir gode lysforhold.
- Flott uteområde med solrike uteplasser.
- Fleksibel planløsning med flere innredningsmuligheter.
- Hybel med egen inngang (ikke godkjent).
- Flott, isolert garasje med varmepumpe (ny i 2023)
- I tillegg er det garasje, carport og p-plasser.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.12.2019		06.12.2019	-	5 420 000	-	5 420 000	3
08.04.2012	17.04.2012	21.06.2012	6 400 000	7 360 000	0	7 360 000	
30.04.2008	20.05.2008	07.08.2008	5 500 000	5 200 000	-	5 200 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 1368 STABEKK nå

4
eneboliger til salgs

25.2M
24.6M
24.0M
23 375 000 Prisantydning i snitt
22.8M
22.2M
21.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i 1368 STABEKK siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

16.1M
16.0M
15 849 000 Prisantydning i snitt
15 763 000 Salgspris i snitt
15.7M
15.6M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 979 Storengveien 54 C Totalpris 16 700 000

67 615 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

63 130 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

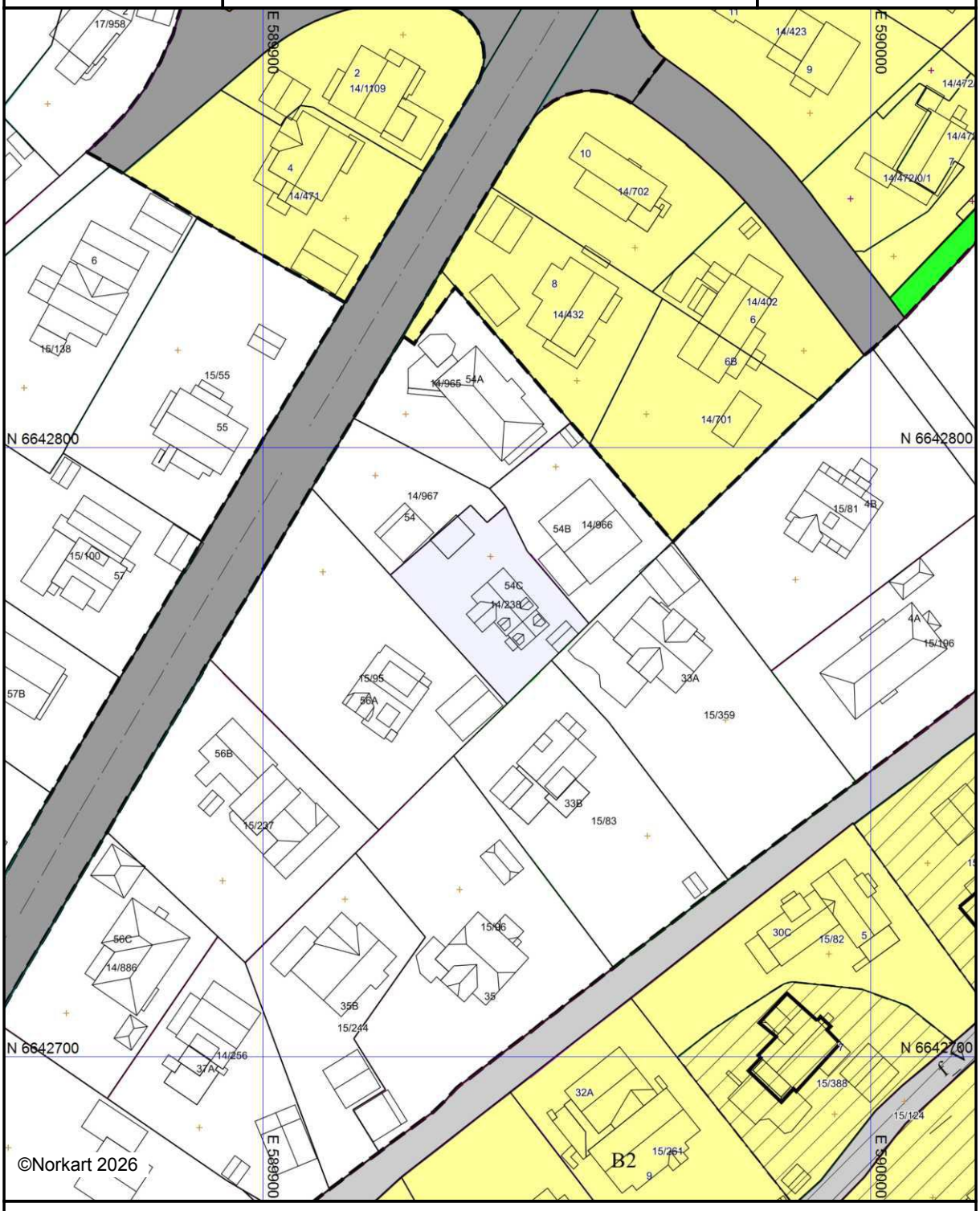
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/238
Adresse: Storengveien 54C
Dato: 02.06.2026
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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 54C, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 540 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/238		
Utskriftsdato	02.06.2026	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	20.05.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	6684270	1 1/2 etasjes enebolig med ant. nytt inngangsparti og tilbygg mot sørøst. fler nye arker på taket.	Høy	Saltak

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 14/238
Adresse: Storengveien 54C
Dato: 02.06.2026
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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.06.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	238	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Storengveien 54 C, 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**					
1916/141	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1942/140	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1956/259	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1983/1088	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/229	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1992/1783	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2022/9232	Storengveien 54 C - støttemur	☐	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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Ulrik Advise Ulrik Otto Engelschiøn
Storengveien 54C
1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/9232 - 26/180281/MARBAK	24.07.2026

Adresse - Tiltak:	Storengveien 54 C - støttemur
Gnr/Bnr:	14/238
Tiltakshavere:	Ulrik Advise Ulrik Otto Engelschiøn

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for støttemur slik den er beskrevet i tillatelsen datert 19.5.2022.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at støttemuren er utført i samsvar med tillatelsen datert 19.5.2022 og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

21110700009BK0226088

Ark. Bengt E. Knutsen
Fr. Nansensplass 2

OSLO 1

Jnr.
1088-83 HH/bb
bilag: 1-10

Dato
22.7. 1983

GODKJENNELSE OG APPROBASJONSBETINGELSER FOR TILBYGG TIL ENEBOLIG
PÅ GNR. 14 BNR. 238
BYGGEPLASSADRESSE: STORENGVEIEN 54 C
EIER: JAN H. WESSEL

Vi viser til Deres søknad mottatt 11.7.83 om byggetillatelse for ovennevnte byggearbeid.

Bygningssjefen innvilger søknaden og approberer denne på følgende betingelser:

De betingelser som er anført i vedlagte skjema "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum , del 1 og 3.

Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet bilag 2.

Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger bilag 3-5 som vedlegges.

Statiske beregninger og tegninger in duplo av bærende konstruksjoner må innsendes bygningsvesenet for kontroll.

Nota for bygningsgebyr på kr. 240,- følger vedlagt.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet av aut. rørleggermester og de betingelser som i den forbindelse blir satt må etterkommes.

Byggetillatelseskort vil ikke bli utstedt før det foreligger:

1. Melding fra kommunekassereren om at bygningsgebyret er betalt.

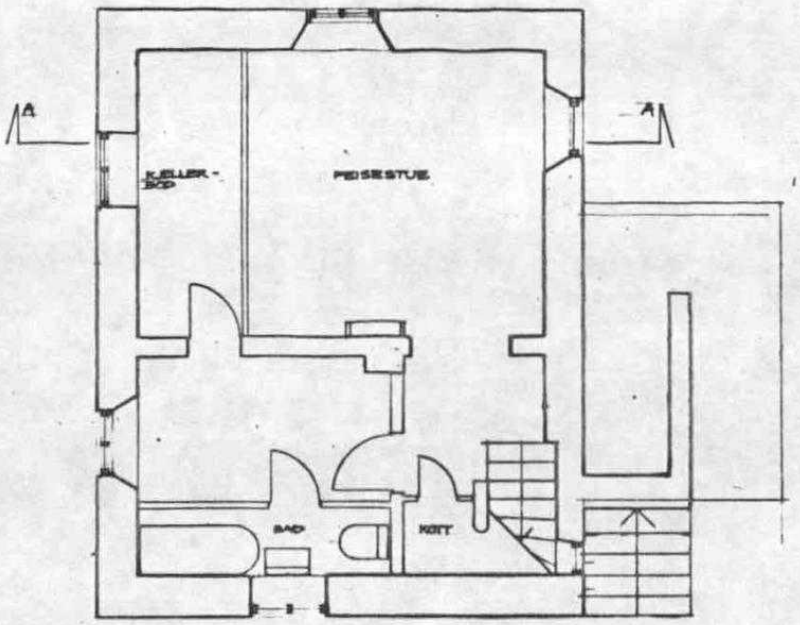
2. Skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende.

For bygningssjefen

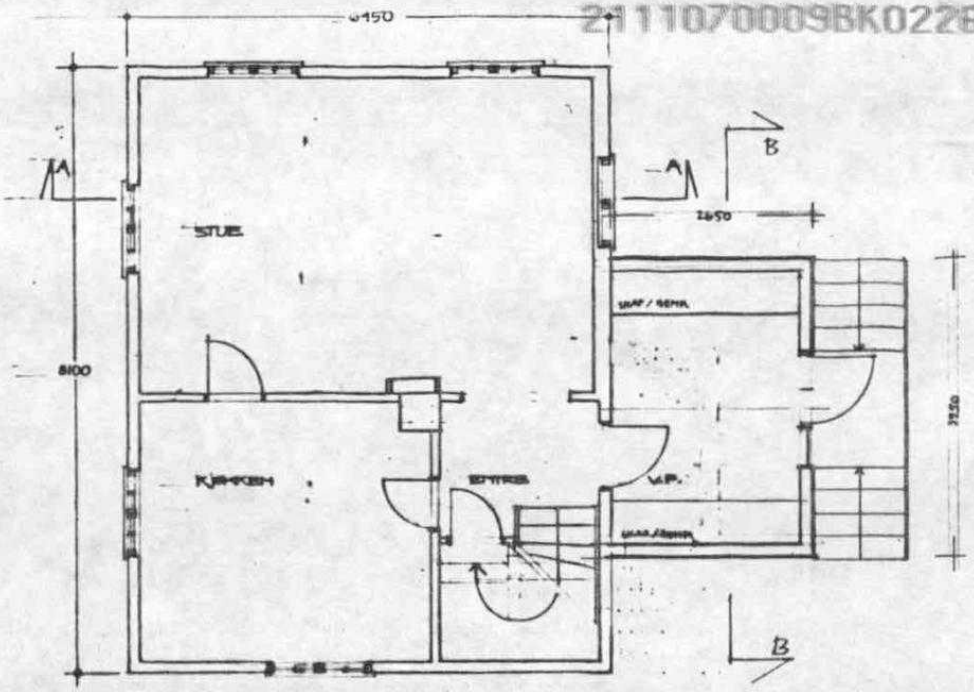
Jon Hveem
e.f.
Henrik Henriksen

Vedlegg
Skjema B4 del 1 og 3, RR, Nota.

2111070009BK0226090

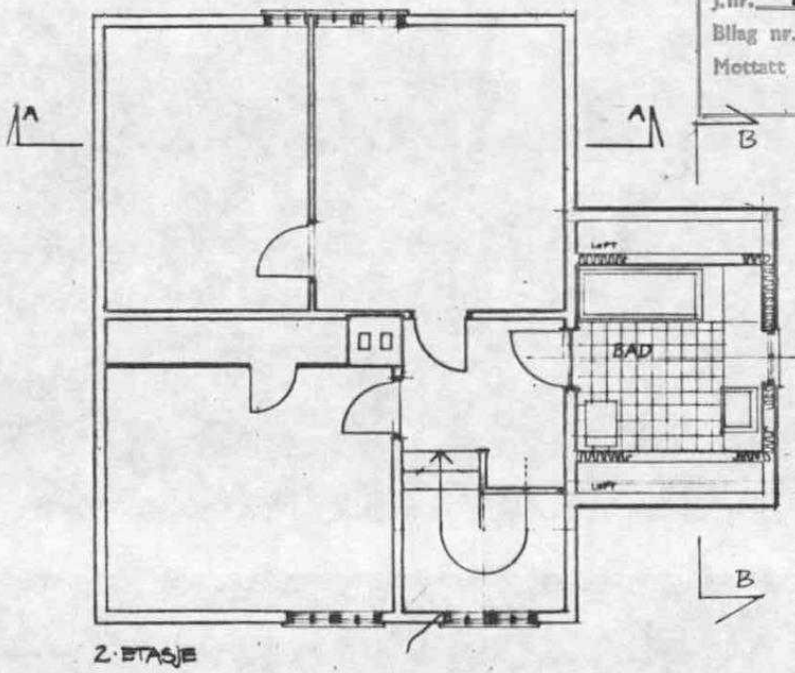


KJELLER

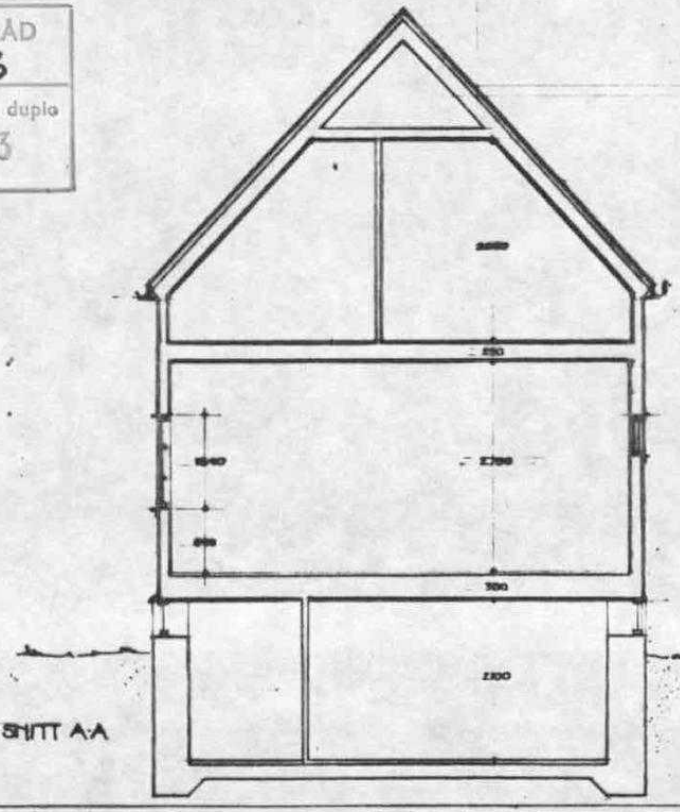


1. ETASJE

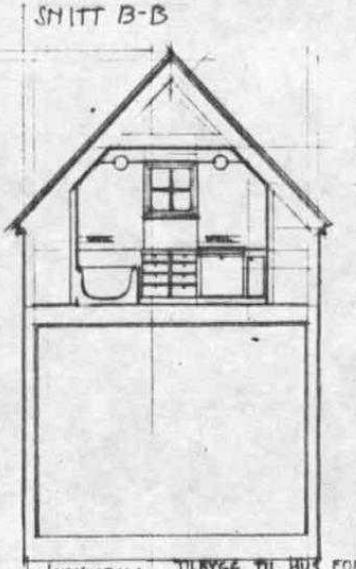
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1088-83
Bilag nr. 3. in duplo
Mottatt 11 JUL 1983



2. ETASJE



SNITT A-A



SNITT B-B

KRYPEROM

TILBYGG TIL HUS FOR
JAN H. WESSEL
STORENGVEIEN 59

11

PLANER, SNITT 1:50

ARKITEKT M.N.A.L.
BENGT EDPEN KJUTTER
Fr. Hansens pl. 2 - Oslo 1

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

J.nr. 1088-83 /bb

GJENPART

Ansvarshavende:
Arne Wessel
Erling Skjalgsonsgt. 21
0261 OSLO 2

Byggherre:
Jan H. Wessel
Storengvn. 54 C
1342 JAR

BYGGETILLATELSE

for tilbygg til enebolig på

g.nr. 14 b.nr. 238 parsell nr.

byggeplassadresse Storengvn. 54 C approbert 22.7.1983

Den ansvarshavende skal avtale kontroll (pr. telefon man.-fre. kl. 08.00-10.00) når:

a) forslag til salingshøyde foreligger.
NB. Intet gravearbeid må påbegynnes før salingshøyden er godkjent av bygningskontrollen.

Videre skal den ansvarshavende minst 2 dager forut melde fra for kontroll når:
b) anlegg av fundamenter skal påbegynnes.
c) drenering er lagt (før pålegging av filter).
d) armering er lagt.
e) bjelkelag, bindingsverk og takverk er utført (før isolasjon er innlagt).
f) lyd og varmeisolasjon er utført.
g) diffusjonstett papp er påsatt.
h) dytting av dører og vinduer er foretatt.
i) tetningsjikt for vanntette konstruksjoner er lagt.
j) avkjørsel fra offentlig vei er opparbeidet i samsvar med veilovgivningen.
k) det ellers blir forlangt av bygningskontrollen.

NB. Denne byggetillatelse samt byggemeldingen med approbasjonsbetingelser og tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen. Alle meldinger må sendes inn gjennom ansvarshavende eller dennes stedfortreder.

Før graving påbegynnes må Televerket, Rådhusgt. 24, Bærum Elverk, Brynsveien 88B og Bærum vann og kloakkvesen, Rådmann Halmrasts vei 18, varsles for påvisning av avstand til ledninger i jord, kabler e.l.
Ansvarshavende og byggherre er ansvarlig for skader på ledninger og kabler e.l. og for forskriftsmessig avstand til ledningsnett i luft og jord.

Sandvika, den 5. juli 1984

Jon Hveem

…gen eller del av den tillates ikke …n at det på forhånd er innsendt

21110708009BK0226096

25020800008BKO293736

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

WESSEL, JAN H.
STORENGVEIEN 54 C

1320 STABEKK

Jnr.
92-1783 voy/
BILAG 1-9,//

Dato
17/8-1992

MELDING OM TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 14 BNR. 238
BYGGEPLASSADRESSE: STORENGVEIEN 54 C
BYGGHERRE: WESSEL, JAN H.

Da det ikke er innkommet merknader til det meldte byggearbeid kan De i henhold til plan- og bygningslovens § 86A utføre arbeidet.

De må varsle bygningskontrollen når arbeidet igangsettes, og når det er ferdig.

Byggherren er ansvarlig for at lovlig avstand til nabogrense og vei overholdes, og at bygningslov, vedtekter, byggeforskrifter og reguleringsbestemmelser følges. I tvilstilfelle må beliggenheten påvises av Bærum oppmålingsvesen, Sandviksveien 176, 1300 Sandvika, tlf. *(02) 47 40 50.

Før eventuell graving påbegynnes må følgende varsles for påvisning av kabler og ledninger:

- Oslo vest teleområde,
  Postboks 5009 Majorstua, 0301 OSLO. Tlf.: 404040 eller 0195
- Bærum energiverk, Brynsveien 88 A, 1351 RUD, tlf. (02)514360
- VAR-etaten (Bærum vann- og kloakkvesen), Sandviksveien 176, 1300 SANDVIKA, tlf. (02)474744.

Nota for bygningsgebyr på kr. 1420.00 følger vedlagt.

Igangsetting av byggearbeidet må skje innen 3 år.

For bygnings- og reguleringssjefen
Hege Hallset
Hege Hallset

Viktor Øyen

Vedlegg:
Nota
Bilag 1-8

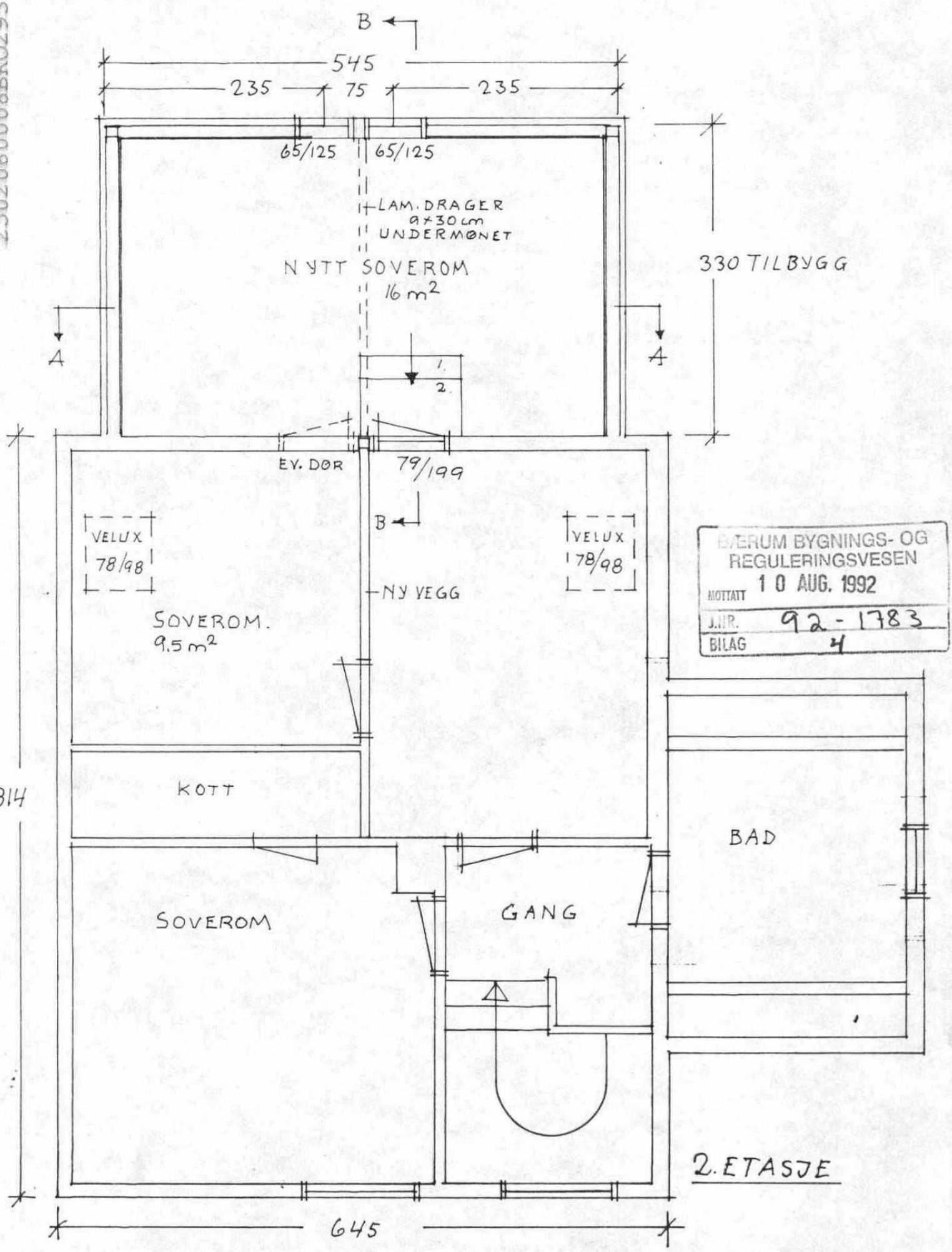
POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

250208000BBK0293740

TILBYGG TIL HUS FOR JAN H. WESSEL, STORENGVEIEN 54.C

(2)

1.2.89. B BYRKJELAND, ARK MNAL



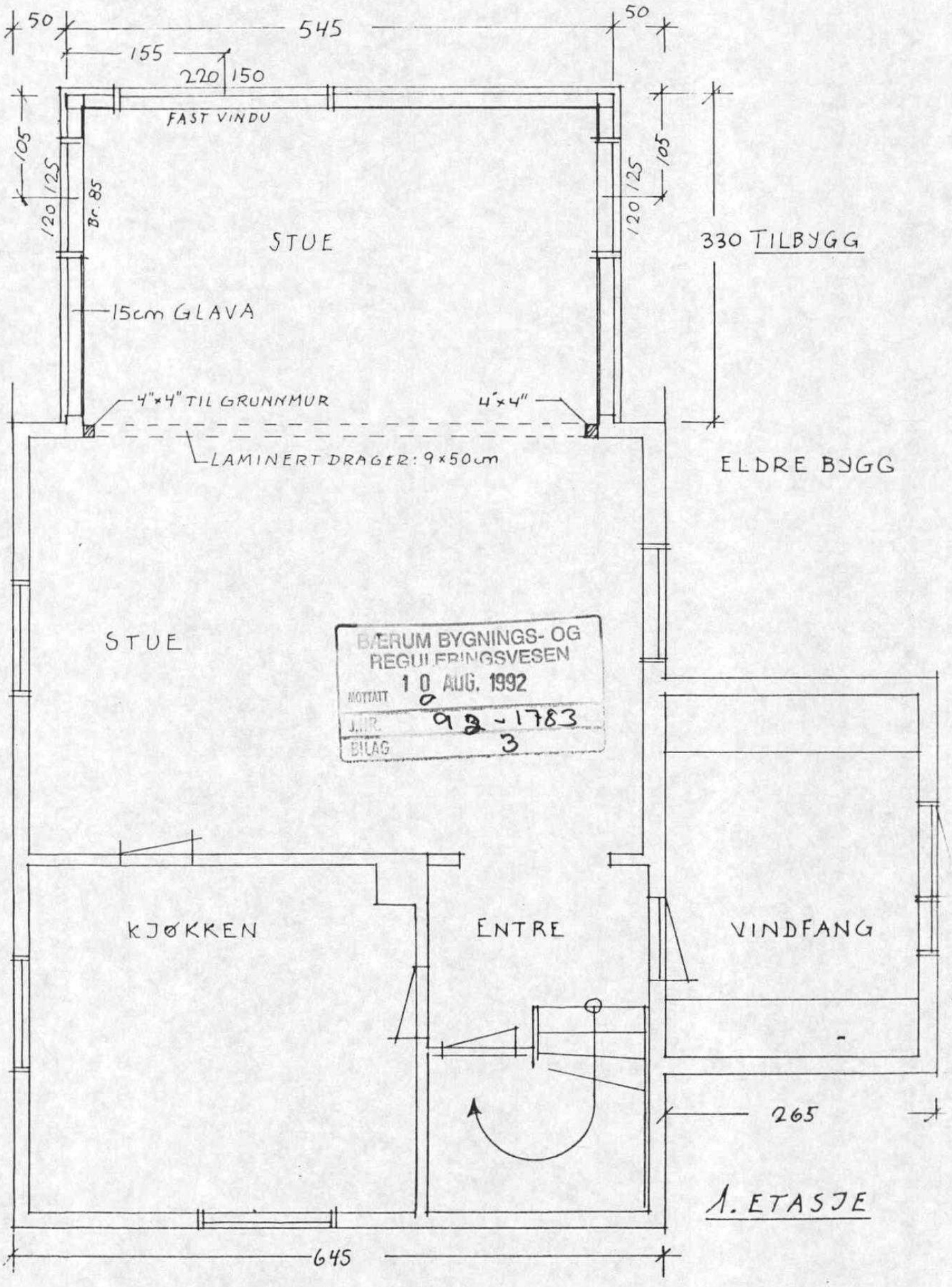
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 AUG. 1992
J.NR. 92-1783
BILAG 4

2. ETASJE

25020800088K02937,38

TILBYGG TIL HUS FOR JAN H. WESSEL, STORENGVEIEN 54.

1-2-89 B BYRKJELAND, ARK. MNAL

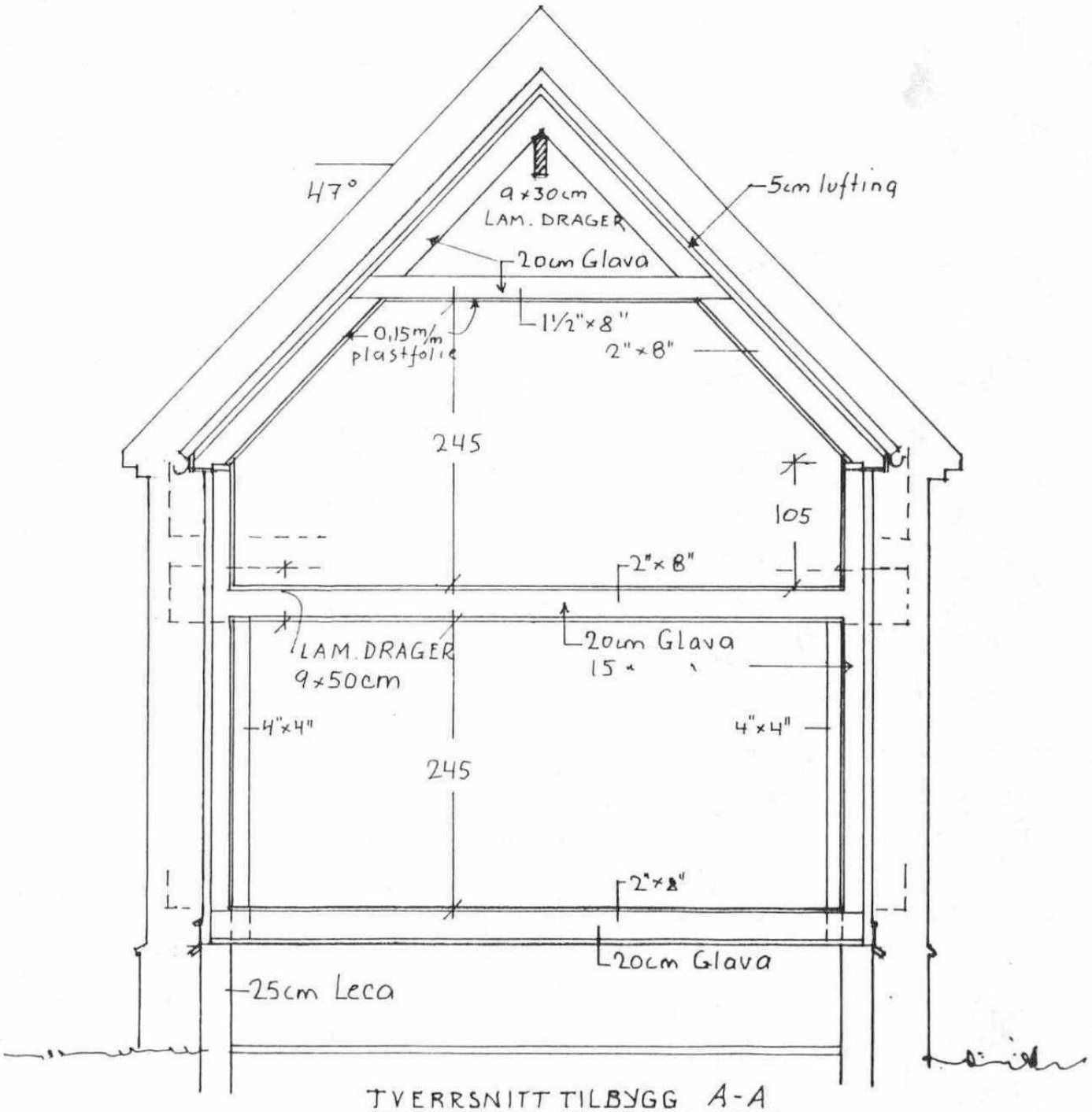


1. ETASJE

250208000808KO293742

TILBYGG TIL HUS FOR JAN H. WESSEL, STORENGVEIEN 54C

1.2.89. B. BYRKJELAND, ARK MNAL



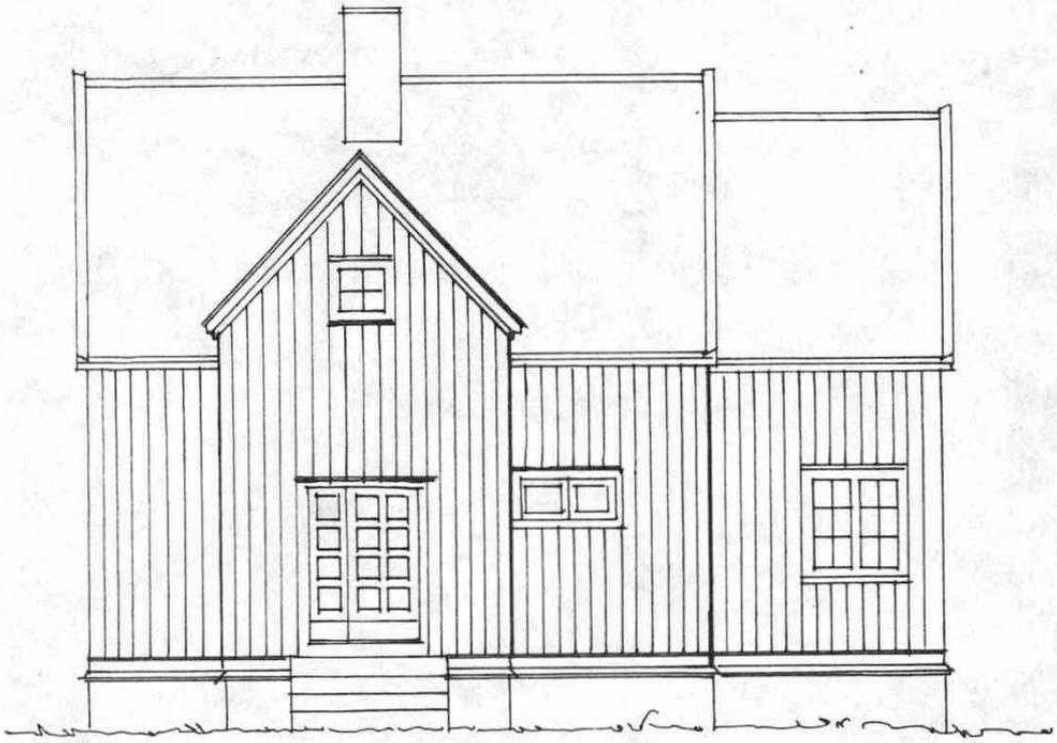
TVERRSNITT TILBYGG A-A

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 AUG. 1992
J.NR. 92-1783
BILAG 5

2502080008BK0293746

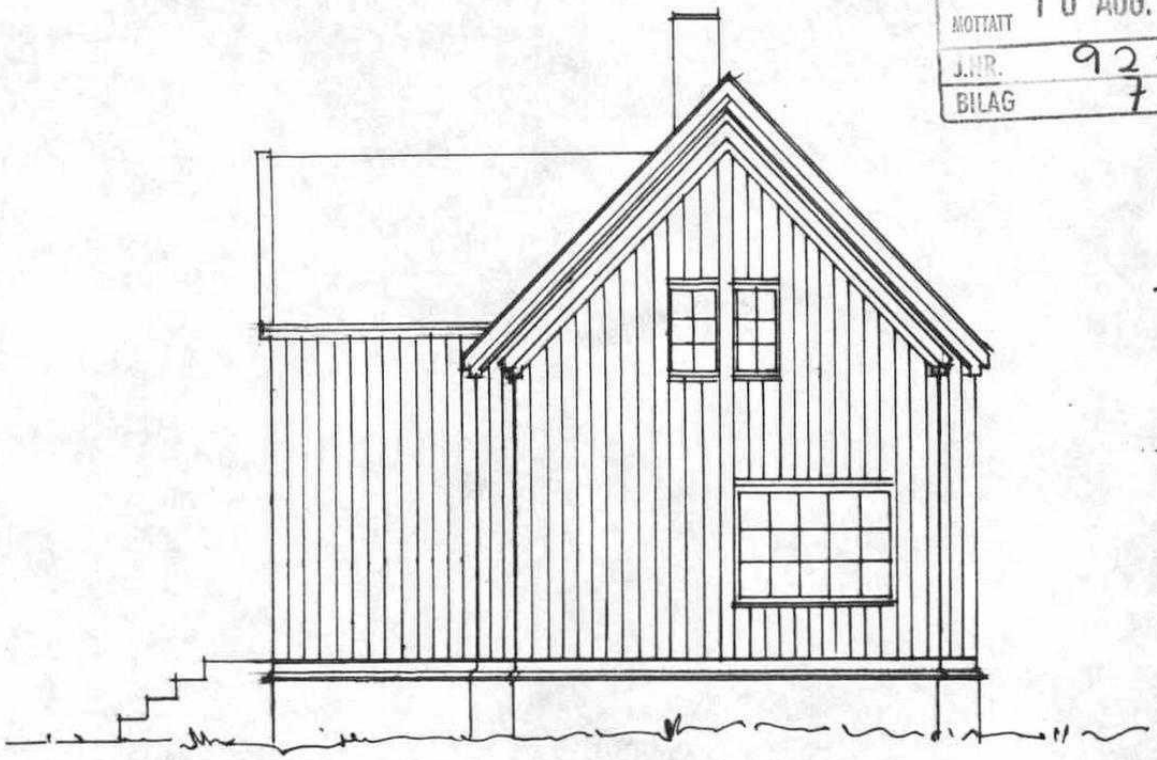
TILBYGG TIL HUS FOR JAN H. WESSEL, STORENGVEIEN 54.

1.2.89. B. BYRKJELAND, ARK. MNAL



FASADE SYDVEST

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 AUG. 1992
J.NR. 92 · 1783
BILAG 7

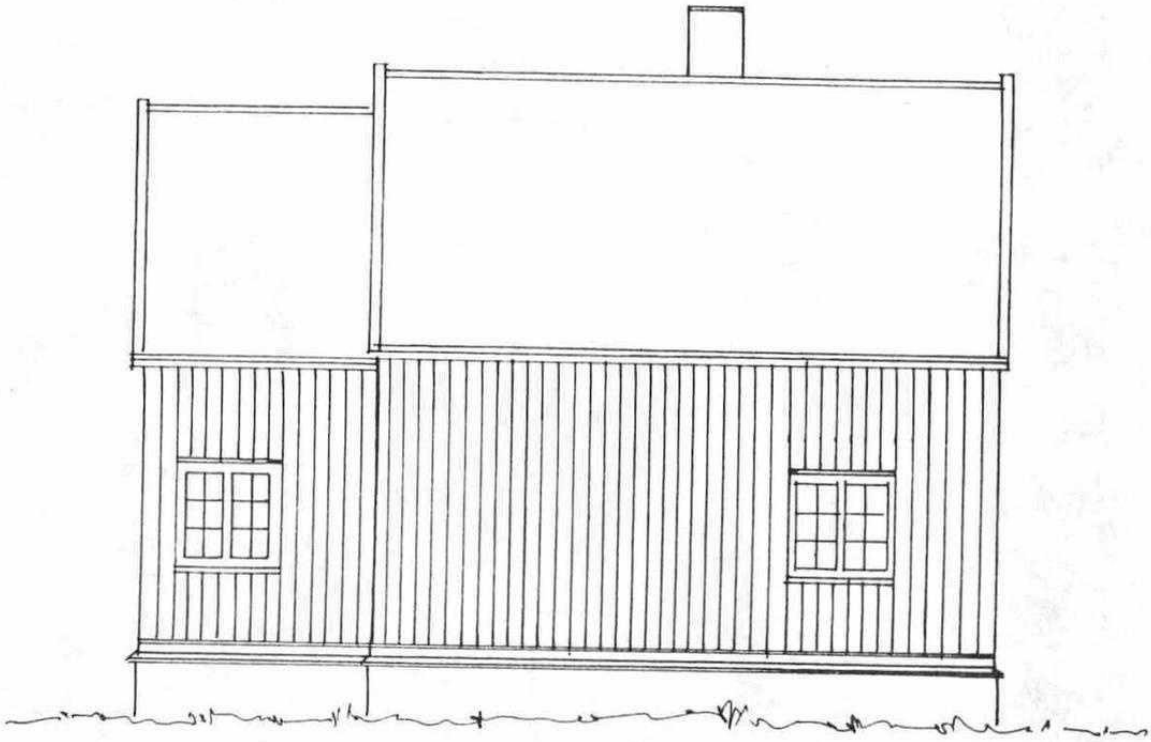


FASADE SYDØST

25020800008BK0293748

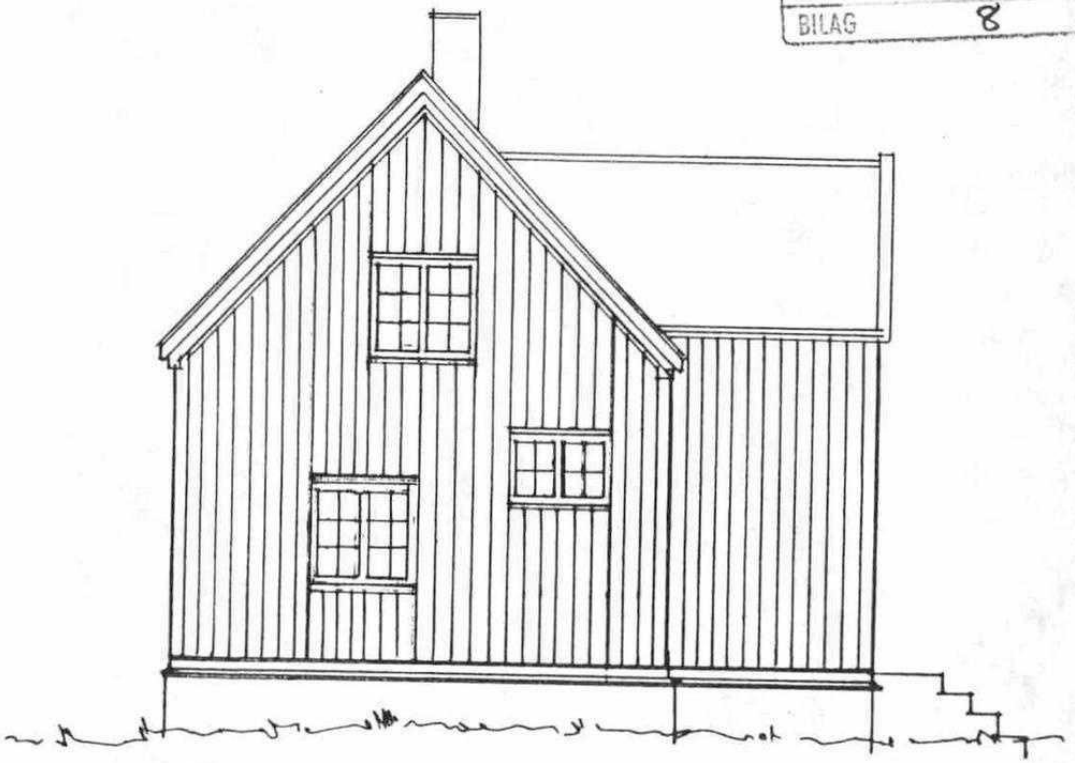
TILBYGG TIL HUS FOR JAN H. WESSEL, STORENGVEIEN 54C

1.2.89. B BYRKJELAND ARK. MNAL



FASADE NORDØST

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 10 AUG. 1992
J.NR. 92 - 1783
BILAG 8



FASADE NORDVEST

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
31 JUL 81 16198
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 14 br.nr. 238 parsell nr. 14 965

Adresse Storm A. 54 - Stabekk

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

..... den ..... 19.....

.....

Eiers egenhendige underskrift.

.....

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

DAGBOKFØRT
24. JUN 81 13083
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 14, bnr. 967 som fremkom ved reguleringssjefens godkjenning av erklærer herved som bindende for seg og senere eiere av hver av de øvrige parseller som har fått henholdsvis gnr. 14, bnr. 238 , gnr. 14, bnr. 965 og gnr. 14 bnr. 966 har varig rett til å ha en garasje og en biloppstillingsplass med tilhørende kjøre- og gangadkomst på eiendommen slik som vist på situasjonskart merket arkiv nr. 523.1 14/238, bilag 17, oppbevart i reguleringsvesenets arkiv.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum Bygningsråd.

STABEKK mai 1981.

Marie Solhaug

010916 [redacted]

Per Solhaug

201220 [redacted]

Vedlegg 2

Erklæring

FRAFALL AV RETTIGHETER PÅ GNR 16 BNR 190, 191, 192 og 193 I BÆRUM KOMMUNE – PÅTEGNING I GRUNNBOKEN FOR HOVEDBRUKET GNR 16 BNR 3

Hafslund Nett AS er rettighetshaver til følgende rettigheter som er registrert under «Servitutter» i grunnboken for gnr 16 bnr 3:

04.09.1930 900435	**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
02.10.1947 5416	**SKJØNN** Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 5 bnr 1 Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
01.10.2009 732628	**ERKLÆRING/AVTALE** Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980489698 Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittligende nettstasjon.

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

Disse rettighetene bes markert i grunnboken for gnr 16 bnr 3 at de frafalles for fradelte parseller gnr 16 bnr 190, 191, 192 og 193.

Rettighetene skal fortsatt bestå for gnr 16 bnr 3 og andre fradelte parseller enn de som er nevnt ovenfor.

Dato: 25/4 2013

Doknr: 367757 Tinglyst: 07.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698)

Arvid B. Smith

Johnny Kjønås

DAGBOKFØRT
04.JUN81 11401
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

FOR FELLES PRIVAT VANNLEDNING/SPILLVANNSLEDNING/OVERVANNS-LEDNING OG KOMMER.

Undertegnede eier av Gnr 14 bnr 238 og eier av Gnr 14 bnr 432, i Bærum avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendommer.

Vannledning/spillvannsledning/overvannsledning og kommer til disse eiendommene er tilknyttet privat felles vannledning/ spillvannsledning/overvannsledning. Vi forplikter oss i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningene så de til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og spillvannsledninger som de enkelte eiendommers ledninger på våre eiendommer, og vi har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke med Bærum vann- og kloakkvesen.

..... den .....

Per og Marie Solhaug
Storengveien 54
1320 Stabekk

Gnr 14, bnr 238

Stabekk den 3/6-81

Else Rusdal
Claussenbakken 6
1320 Stabekk

Gnr 14, bnr 432

Åase Andresen
Claussenbakken 6
1320 Stabekk

Gnr 14, bnr 432

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/16755/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 14:48

Avstand fra annen byggning og fra nabogrense
(jfr) byggingsloves § 70 nr. 2):

DAGBOKFØRT
06. AUG 81 16755
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Ærklæring.

Undertegnede eier av grn. 14 brn. 238 i Bærum
Erklærer herved for seg og eiere
At det ikke kan oppføres byggning nærmere
våningshus på grn. 14 brn. 965.
Som er halvdelen av byggningens smmenlakte høyde
men ikke under 8 meter.

Denne erklæring kan ikke sletts ut som
heftelse på eiendommen uten samtykke av
Bærum byggningsråd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/16855/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 14:48

DAGBOKFØRT
07. AUG 81 16855
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Avstand fra annen bygning og fra nabogrense
(jfr. bygningslovens § 70 nr. 2) :

- Erklæring.

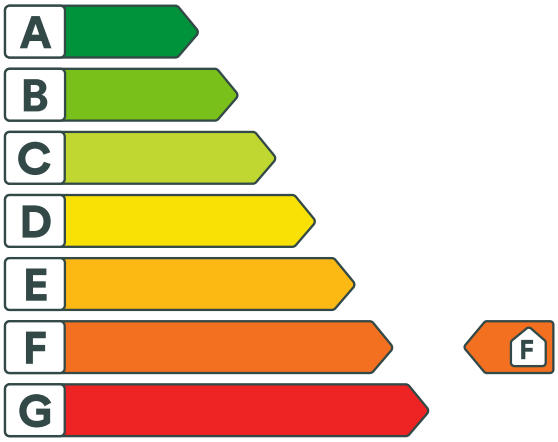
"Undertegnede eier av grn. 14 brn. 238
tomt nr. 1 av Stabekk i Bærum erklærer herved
Som bindende for seg og senere eiere/festere
at det på eiendommen ikke kan oppføres
bygning nærmere våningshus på grn. 14 brn. 965
av som enn halvdelen av bygningenes sammenlagte
høyde, men ikke under 8 m.
Denne erklæring kan ikke slettes som heftelse
på eiendommen uten samtykke av Bærum bygningsråd.""

enova

Energiattest



Adresse **Storengveien 54C, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326717**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6684270**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **238**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **325,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **322,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 928 kWh**



Storengveien 54C, 1368 STABEKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Storengveien 54C, 1368 STABEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Storengveien 54C

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Clausenbakken Linje 130, 130N, 214	1 min 0.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 0.8 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	7 min
Kiwi Stabekk Stasjon	9 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	19 min
Stabekk Apotek	8 min
Bekkestua Vinmonopol	19 min

SPORT

Njålveien ballplass	5 min
Tennishall i Stabekk	7 min
EVO Stabekk	9 min
SATS Bekkestua	19 min

«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

— Sitat fra en lokalkjent

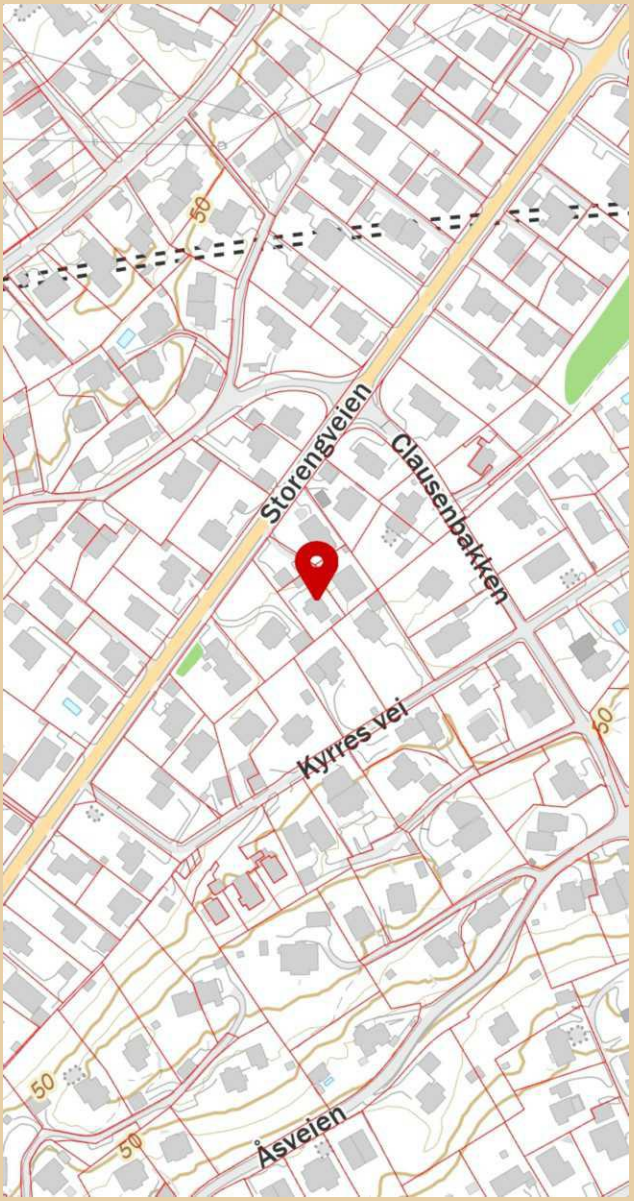
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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