PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

STAVERSLETTA 43

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

Reguleringsplan

VA kart

Veikart

Oversikt over byggetiltak

Midl. brukstillatelse

Ferdigattest

Info. skriv fra Bærum kommune

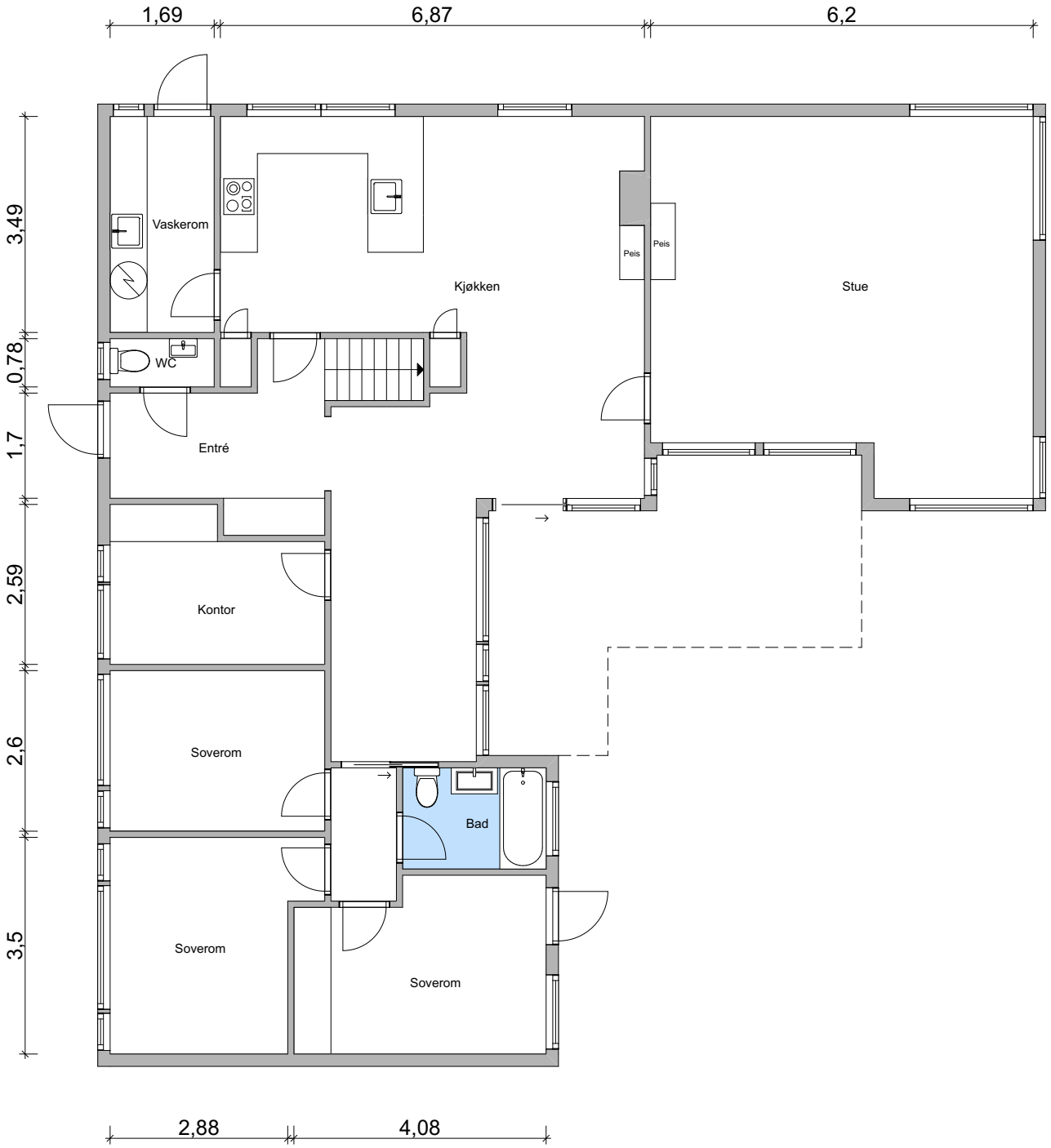
Tinglyste servitutter

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

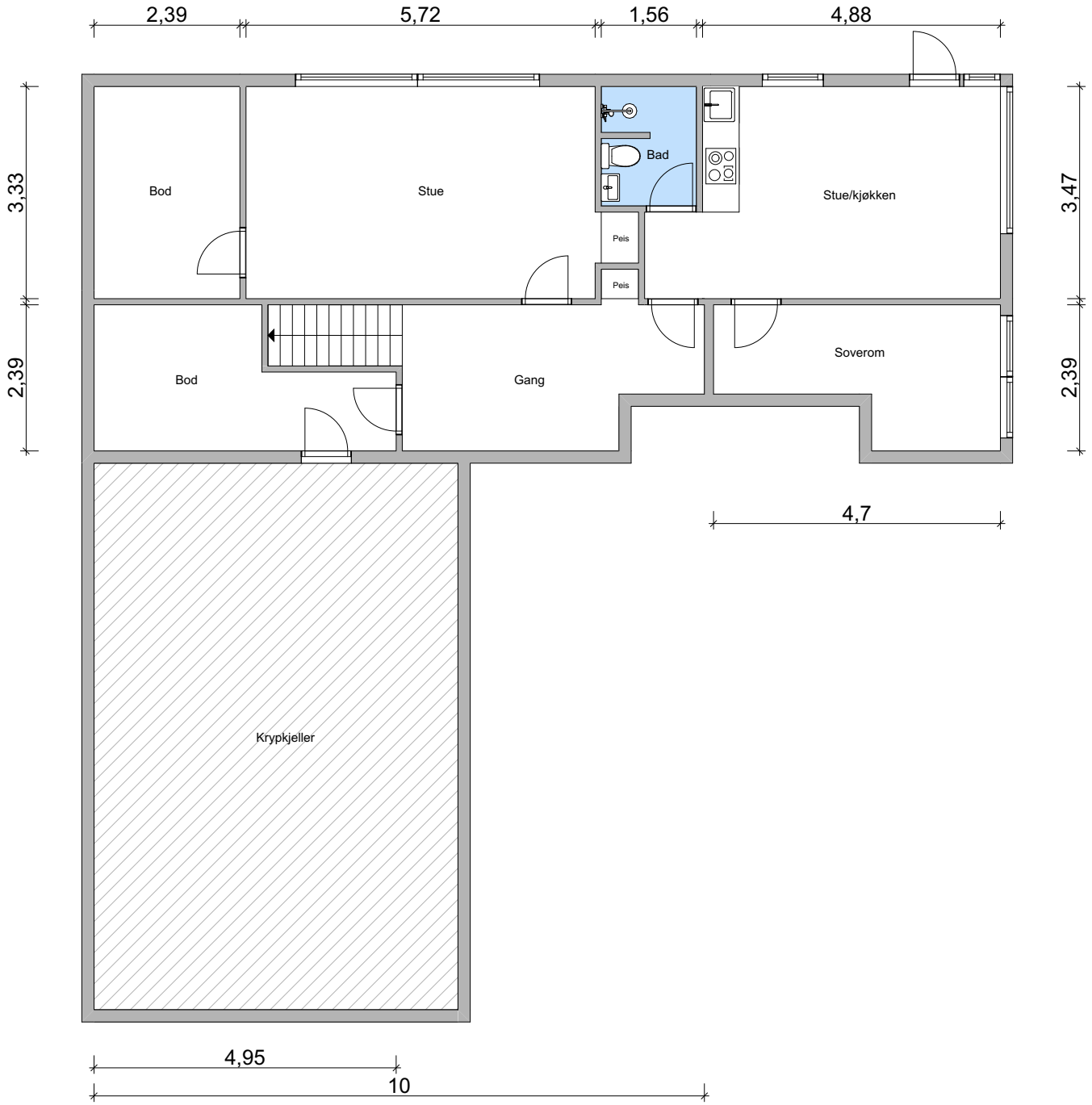
Staversletta 43
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Staversletta 43
U.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Tilstandsrapport

Enebolig
Staversletta 43 , 1341 SLEPENDEN
BÆRUM kommune
gnr. 56, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1499 **Referansenummer:** GL1231

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

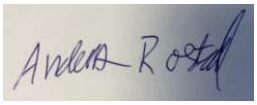
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i 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 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

post@boatakst.no

958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, herunder 1 etasje og kjeller.
Boligen oppført i 1972.
Fra stuen er det utgang til en ca 20m2 terrasse fra stuen.
Generelt har huset en standard fra byggeår uten større oppgraderinger og fremstår som utidsmessig.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskriften til avhendingsloven /teknisk forskrift/standard NS-3600 og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonene.

Det er likevel funnet skader i vegg i kjeller knyttet til fukt og råte samt forhøyde fuktmålinger i krypkjeller.
Det vises ellers til kontrollpunktene i rapporten.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål samt noe plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen har malt/beiset trevinduer med isolerglass fra varierende tid.
Det er er registrert glass fra 2012, 1993, 1985, 1982 og 1972.
Ellers er det flere vinduer med koblet vinduer/glass.
Vinduenes karmer er fra byggeår.

Boligen har tett ytterdør i tre med sidefelt.
Skyvedør fra stue i tre med 2-lags glass fra 1993.
Ytterdør fra hybel med 2- lags glass fra 2012.
Ytterdør fra vaskerom i tre med 2-lags glass fra 2013
Terrassedør i tre med koblet glass fra et soverom, døren er fra byggeår.
Etter hva som er kjent er alle dørene fra byggeår for uten om døren fra vaskerom.
Det betyr at det kun er glassene som er skiftet.

Terrasse med utgang fra stue på ca 20m2.
Terrassebord i kebony iflg selger.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe og fliser.

Vegger: Panel og tapet.

Himlinger/tak: Panel.

1. etasje: Romhøyde i spisedel på kjøkken er ca 3,22m på det høyeste og ca 2,21m på det laveste.
Kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,31m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Radon:
Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.
Det ble i 2014 foretatt radonmåling som viste forhøyde verdier, det ble da montert miniventilasjon i hybelen som har hatt effekt.
Se vedlagte bilder for mer informasjon.
Utover hybelen er det ikke foretatt tiltak og er trolig fortsatt noe høye. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert

Boligen har mursteinspipe med 2 løp.
Vedovn i kjeller samt åpen peis, 1 etasje har en åpen peis i stue samt en peis med innsats på kjøkken fra ca 2022.

Rom under terreng:
Gulvet har teppe og fliser.
Veggene har plater.
Hulltakning er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltakningen ble foretatt i bod bak kjellerstue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Det ble registrert flere ventiler i vegger.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har innvendige dører fra byggår.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:

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

Badet er fra 1972, men fliser fra ca 2002.

Badet har:

Flislagt gulv.
Fliser og panel på vegger.
Panel i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert ved badekar.

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

Vaskerom 1 etasje:

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

Rommet har:

Beskrivelse av eiendommen

Gulvbelegg.
Panel i himling og på vegg.
Plastsluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Tørkeskap

Bad hybel:

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

Badet er fra byggeår.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med forheng.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra byggeår, med lyse fronter.
Flere fronter skiftet i 2008.

Benkeplate av heltre. Steinfelt ved koketopp.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Hybel:
Kjøkkeninnredning er skiftet i 2023 iflg selger.
Innredningen er med lyse slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: stekeovn og platetopp.

Ventilator over platetopp.

Laminatplate mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Panel på vegger.
Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert kjeller.
Vannmåler installert jan 25.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduer og i vegg.

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte til strømnettet.
Berederen er plassert i bod.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad, hybelstue, kjellerstue og gang i kjeller.
Det er usikkert hvor varmen er etablert og om alle fungerer, men det ble registrert flere termostater.

Hovedskap:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

Uetg:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn men det er synlig fjell krypkjeller.
Dreneringen er fra 1972.
Bygningen har betonggrunnmur.

Enkelte riss er å forvente i hus fra denne tiden og anses som normalt.
Opparbeidet tomt med plen og belegningsstein i hovedsak i 2 nivåer.

Det var oljetank som etter hva selgerens kjenner til er gravd opp og fjernet.
Det er ikke kjente påbud.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert /stemplet av kommunen 27. Okt 1972.
I 1 etasje er rommene benyttet slik som på tegningen uten avvik med unntak av at det ene soverommet er benyttet som kontor.

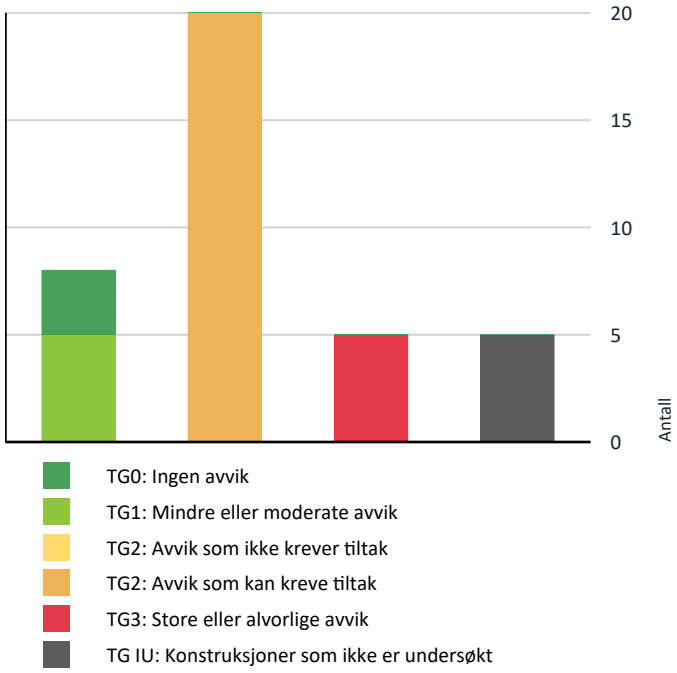
I kjeller er det kun definert disp rom som i dag benyttes som en stue som avviker. Disp rom er ikke rom som er godkjent for varig opphold.

Det er ikke kjent at det foreligger noen bruksendringer eller søknader på disse endringene.

Ellers noe mindre avvik knyttet til dører og vinduer.
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.

Sammendrag av boligens tilstand

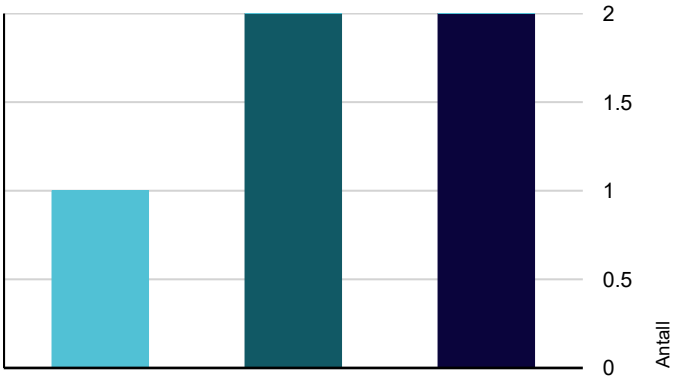
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Fullmektig har ingen kjennskap til tilstanden på boligen utover det rent visuell og det som er dokumentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > 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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller (hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påbegynnende noe aldersslitasje på pappen.
Pappen nærmer seg halvgått levetid.

Inngangstaket bærer preg av at det har blitt lappet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag, men det må påregnes oppgraderinger på sikt.
Jevnlige kontroller av takflaten anbefales for å oppdage svakheter så tidlig som mulig.

Inngangstaket er fyllt med løv og smuss og kan fortette nedløp som igjen kan forårsake lekkasjer ned i konstruksjonen.





Påbegynnende slitasje





Inngangstak

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål samt noe plast.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var synlig slitasje på beslag fra tak til renne og avflasssing av beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut og det bør planlegges utskiftninger i forbindelse med utskiftning av vinduer, takpapp og panel.

Slik det er i dag fungerer dem, men vil forringes videre.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er kun klatret i stige ved tilkomst til tak. 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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ellers er kledningen værslitt og stedvis noe oppsprekking.
Kledningen er stedvis trukket svært lang ned mot terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold samt noe utskiftning.
Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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 ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint 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. 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.

Når en kledning er trukket helt ned mot terrenget vil dette kunne forringe levetiden unødvendig da vegetasjon, snø og fuktig terreng trekker lett opp i panelen.
Justeringer av panel om mulig eller endring av terreng må vurderes.

Tilstandsrapport



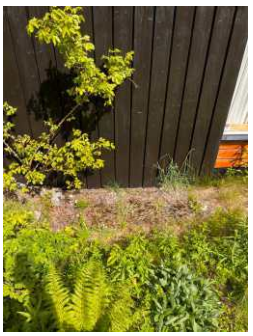
Råte



Oppsprekking av kledning



Lite lufting



Kledning helt ned til terrenget

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er lufte for. eks.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

Ved for eks. omlegging av tak bør det gjøres ytterligere vurdering og tilstandsregistrering når konstruksjonen er åpnet.

TG 2 Vinduer

Boligen har malt/beiset trevinduer med isolerglass fra varierende tid.
Det er er registrert glass fra 2012, 1993, 1985, 1982 og 1972.

Ellers er det flere vinduer med koblet vinduer/glass.
Vinduenes karmer er fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene bærer preg av elde, oppsprekking og værslitasje.
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.

Utvendig ble det registrert slitasje på karmer og omramming.
Noe utettheter mellom omramming og vinduer samt liten dryppkant mellom omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes 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 dryppkant fører til av vanndråper ikke slipper mot vannbrett og trekker opp i endeveden på omrammingen.
Slike løsninger vil forringe levetiden.


Utett mellom karm og vindu


Slitasje på omramming og ingen dryppkant



TG 2 Dører

Boligen har tett ytterdør i tre med sidefelt.
Skyvedør fra stue i tre med 2-lags glass fra 1993.
Ytterdør fra hybel med 2- lags glass fra 2012.
Ytterdør fra vaskerom i tre med 2-lags glass fra 2013
Terrassedør i tre med koblet glass fra et soverom, døren er fra byggeår.

Etter hva som er kjent er alle dørene fra byggeår for uten om døren fra vaskerom.
Det betyr at det kun er glassene som er skiftet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og værslitasje.
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:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med dørene, og en utskifting av dørene er forventbart på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 20m2.
Terrassebord i kebony iflg selger.

Normal slitasje med noe sprekker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe og fliser.

Vegger: Panel og tapet.

Himlinger/tak: Panel.

1. etasje: Romhøyde i spisedel på kjøkken er ca 3,22m på det høyeste og ca 2,21m på det laveste.
Kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,31m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. 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. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser ved stikkontroller.
Det er lysskjolder og noe slitasje på tapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Det er påregnelig med overflateoppussing, dette anses ikke som unormalt ved eierskifte.



Lyskjolder



Slitasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
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:
1 etasje: Gang over krypkjeller og stue.
Kjeller: Stue og kjøkken.

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.

I stuen i 1 etasje ble det målt mellom 10-14mm innenfor 2 meter.
Det ble målt mellom 10-13mm innenfor 2m i bygge rom i kjeller og mellom 15-20mm i stue igjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

TG 2 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.
Det ble i 2014 foretatt radonmåling som viste forhøyde verdier, det ble da montert miniventilasjon i hybelen som har hatt effekt.

Se vedlagte bilder for mer informasjon.

Utover hybelen er det ikke foretatt tiltak og er trolig fortsatt noe høye. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert

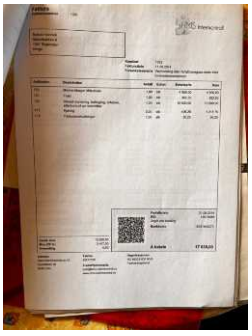
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet usikkerheten av effekten på miniventilasjonen i resten av huset er det vurdert som sannsynelig at denne fortsatt er høy.

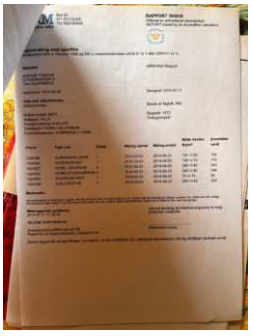
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Tilstandsrapport



Montering av miniventilasjon



Målerapport



Miniventilasjon



Vurdering/etterkontroll

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 løp.
Vedovn i kjeller samt åpen peis, 1 etasje har en åpen peis i stue samt en peis med innsats på kjøkken fra ca 2022.

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

På er mursteinspipe skal alle 4 sider være synlig. På badet i kjeller er pipen flissatt og det er ukjent om dette er limt direkte på pipestokken eller om det er noe mellom flis og pipestokk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ut i fra alder så er det ikke umulig at det er behov for piperehabilitering i nær fremtid.

Når pipevanger er kledd inn vil det være vanskelig å oppdage eventuelle sprekker i pipen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og fliser.
Veggene har plater.
Hulltakning er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Hulltakningen ble foretatt i bod bak kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det ble foretatt hulltakning i bod og det ble konstatert fukt/råteskade i vegg.
Ved å kjenne med hånden, kjente man at det var vått.
Det er en diffusjonsperre mot mur. Dette hindrer fuktigheten å puste ut/tørke ut.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskader i innforede vegger slik som dette må håndteres.
Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke hvor omfattende og stort omfanget er. Det kan ikke utelukkes at veggene må strippes ned/helt inn til muren der det er utforet.

På oppføringstidspunktet var dette en normal utførelse mtp plast, men man så etterhvert at skader oppsto på grunn av dette. Fordi plast hindrer en eventuell fuktigheten i konstruksjonen å puste ut/tørke ut tilstrekkelig.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader over tid.

Kostnadsestimatet er vanskelig å fastslå konkret da man ikke vet omfanget pr.d.d. Det er derfor basert på ytterligere undersøkelser og utbedring i dette rommet.

Det er sannsynlig at det er skader i veggene i de andre rommene også.

Punktet må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig råte



Fullt utslag for fukt (mettet trevirke)



Synlig fuktgjennomgang på innsiden av veggen.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Det ble registrert flere ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Stedvis symptomer på fuktig klima.

Ved stikkmålinger ble målt noe høyt fuktinnhold i trevirke.

Det var synlige kokonger fra edderkopper i tak noe som et et symptom på fuktig klima.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon, og er ofte forbundet med fuktproblematikk. Det er derfor viktig med jevnlig inspeksjon, og sørge for god ventilering av krypkjelleren.

Selv om det ikke er avdekket konkrete skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensialet.

Vintermatter vil ofte kunne bedre krypkjellere da disse isolerer mot kulde fra terreng på sommeren og hindrer varmluft fra terreng å trenge igjennom plasten på vinteren.
Dette kan ofte redusere fuktigheten i slike kjellere når det er ventiler i vegger.







Kokonger

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen har normal slitasje sett mot alder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeår.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at flere dører subber noe i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Når døren tar i karmen, kan både døren og karmen bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet og karmen.

Dørene fungerer i dag og interessenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

TG IU Andre innvendige forhold

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l.
Det er oppdaget at ventilasjonskanalene er i eternitt som innholder asbest.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.

Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

Asbestholdige materialer er spesialavfall og må håndeteres av folk med spesialkompetanse.



Ventilasjonskanal

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1. etasje:

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

Badet er fra 1972, men fliser fra ca 2002.

Badet har:

Flislagt gulv.
Fliser og panel på vegger.
Panel i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert ved badekar.

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

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

Tilstandsrapport

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 rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.

Det er både vindu og panel i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. 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.
Materialvalget er uegnet på et bad.

Risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Sluk under badeka

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Det bemerkes at ved hulltakning støtet man på konstruksjonsvirke og det er dette trevirke som det er foretatt måling i.
Da oppbygningen av badet er ukjent ble det vurdert som risiko og fortsette en dypere hulltakning. Da dette fort kan skade/ødelegge deler av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom:

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

Rommet har:

Gulvbelegg.
Panel i himling og på vegg.
Plastsluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Tørkeskap.

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 ingen membran i våtsone bak kum og panelen er preget av slitasje/fukt.
Rommet har mangelfull vintilasjon og gulvbelegget begynner å bli slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i jevnlig bruk frem til nylig, 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 brukes med forsiktighet.

Det tilføyes i vurderingen at dette rommet ikke er utsatt for forbruksvann ved normalt bruk og har med det en noe redusert risiko.

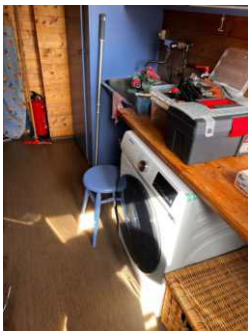
Risikoen for lekkasjer øker likevel i takt med alderen og det anbefales derfor at rommet pusses opp da en lekkasje kan forårsake større skader på omliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Generell

Bad hybel:

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

Badet er fra byggeår.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med forheng.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.

Tilstandsrapport

Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. 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 i takt med alderen på badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Svelleskader



Originalt sluk med korrosjon

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er pipe/peis mot bad fra stue og kjøkkeninnredning mot den andre siden.
Ellers yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med lyse fronter.
Flere fronter skiftet i 2008.

Benkeplate av heltre. Steinfelt ved koketopp.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er fuktskade på gulvet ved kjøleskapet.
Svelling av bunnplate i skap er registret.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Basert på alderen på innredningen og slitasjen som som er registrert er det påregnelig med utskiftninger.
Slik innredningen er i dag fungerer den. men bærer preg av alder og noe bruksslitasje.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2023 iflg selger.
Innredningen er med lyse slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Tilstandsrapport

Hvitevarer i innredningen er: stekeovn og platetopp.

Ventilator over platetopp.

Laminatplate mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.





KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Panel på vegger.
Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende effektivt avtrekk fører til at forurenset luft ikke forsvinner tilfredsstillende raskt.
Toalettet funger med avviket.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler installert jan 25.

Stoppekran er plassert kjeller.

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

Det er mye plast i konstruksjonen rundt hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Plast som dette er uegnet da kondens lett kan oppstå som igjen kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

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

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til kostbare vannskader i boliger.
Risikoen øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduer og i vegg.

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

Boligen har noe lite ventiler i rom med bruksbelastning.

Tilstandsrapport

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

Boligen fungerer med dette avviket, men det blir lett dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke personer som oppholder seg der på en negativ måte. 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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er fra 2022.
Berederen er koblet direkte til strømnettet.
Berederen er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Når dette mangler kan en lekkasje forårsake skader omliggende konstruksjoner.
Montering av waterguard e.l. anbefales for å redusere risikoen.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad, hybelstue, kjellerstue og gang i kjeller.
Det er usikkert hvor varmen er etablert og om alle fungerer, men det ble registrert flere termostater.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedskap:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

Uetg:
Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det foreligger på:
Bytting av gamle armaturer på kjøkken, kjeller, oppholdsrom til led stripe
Opplegg av nye lamper soverom
Opplegg av stikk kontor og soverom
Lampe kontor
Utført i 2023.

Det foreligger på arbeider selger/fullmektig kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sannsynlig at dette ikke foreligger på enkelte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger lite dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

    Utslaget for TG 3 er manglende muffe i skap, se bilde.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Kostnadsestimatet er kun basert på en gjennomgang av elektriker og ikke utbedring. Dette da det kan avdekkes forhold som ikke takstingeniøren har sett eller kunnet oppdage som igjen medfører behov for oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Utett gjennomføring i skap



Kursoversikt



Samsvarserklæring på noe arbeider.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei nytt i 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn men det er synlig fjell krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Se også pkt rom under terreng og terrengforhold.
Det ble funnet fukt og råteskade og dette kan ha en sammenheng med sviktende drenering.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Manglende funksjon av drenering og fuktsikring gir en betydelig økt risiko for fukt i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Enkelte riss er å forvente i hus fra denne tiden og anses som normalt.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og belegningsstein i hovedsak i 2 nivåer.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

TEK 17:
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 kan ikke utelukkes at dårlig fall kan ha sammenheng med fukt i vegg i kjeller og alder på drenering.

TG IU Oljetank

Det var oljetank som etter hva selgerens kjenner til er gravd opp og fjernet.
Det er ikke kjente påbud.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Carport m/ bod



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

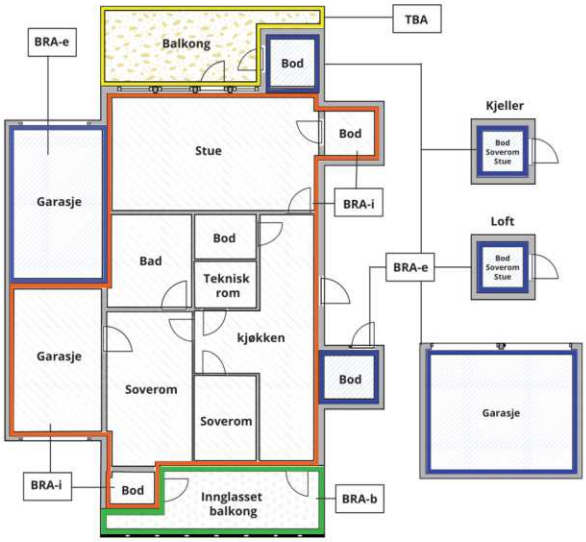
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	147			147	20
Kjeller	50			50	
Kjeller (hybel)	31			31	
SUM	**228**				**20**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 / kontor, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom		
Kjeller	Stue, Bod 2, Bod, Gang		
Kjeller (hybel)	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 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.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert /stemplet av kommunen 27. Okt 1972.
I 1 etasje er rommene benyttet slik som på tegningen uten avvik med unntak av at det ene soverommet er benyttet som kontor.

I kjeller er det kun definert disp rom som i dag benyttes som en stue som avviker. Disp rom er ikke rom som er godkjent for varig opphold.

Det er ikke kjent at det foreligger noen bruksendringer eller søknader på disse endringene.

Ellers noe mindre avvik knyttet til dører og vinduer.
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.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Hybelen har ingen branndør og det er blendet en dør mellom det som i dag benyttes som soverom i hybelen og gang til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstuen har ikke tilfredstillende dagslys.

Arealet av dagslysflate skal minst være 10% av bruksarealet av rommet som normalkrav. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning, men dette er ikke tilfelle her.

Slik kjelleren er i dag er den ikke godkjent for varig opphold i sin helhet.

Carport m/ bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Det er skråtak i boden så hele arealet er ikke måleverdig.
Gulvarealet er på ca 4,5m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	208	20
Carport m/ bod	0	2

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Per Olav Vandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	56	73		0	1578 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Staversletta 43

Hjemmelshaver
Vandvik Bodvar (dødsbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser i hovedsak med småhusbebyggelse fra varierende tid.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og grønnsaksbed.

Det er tilhørende carport og en bod.

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser:

Oversikt utførte arbeider (alt iht dokumentasjon):

- Hjørnestolpe vindu stue 2014
- Skifte av 3 vindusglass 2012 (kjøkken?)
- Skifte dør vaskerom 2013
- Oljetank fjernet (nedsatt ny) og tilsyn fyringsanlegg 2011
- Kjøkkenfornying 2008 (skapdører, benkeplate)
- Takomlegging 2009
- Innkjørsel (betongkantstein, utvidelse) 2009
- Elektriske arbeider 2009
- Tilkobling offentlig vann 2002-2005
- Etterregning vannavgift 2024 (nå ordnet med vannmåler)
- Vurdering brannsikring 2002: Ikke krav om stige på tak
- Flislegging 2002 (stue, bad, gang)
- Oppussing hybel 1998 (fliser stue og gang, varmematte stue)
-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/fullmenktige		Opplysninger gitt av selger/fullmektige på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GL1231

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Andre bilder



Fordelerskap ved hybel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250478

Selger 1 navn
Bjørn Vandvik

Gateadresse
Staversletta 43

Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bodvar Vandvik f 010837

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Helene Vandvik f 280738

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3772344

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250478

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Vært faste rørlegger. Skiftet kuleventil/tømmeventil utevann, vannmåler 2025. Kan være andre arbeider også, men kjenner ikke til annet.

Arbeid utført av: Rørkompaniet AS Hvalstad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se taktsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport. Ikke kjent med noe slikt fra tidligere

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe mus innimellom noen år. Noe maur kan forekomme

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Beskrivelse: Se særlig takstrapport. Det er som nevnt dødsbo. Alt el.-arbeid er så vidt jeg vet utført av faglært og i tråd med de krav som gjaldt da arbeidet ble utført. Så vidt vites ingen større utbedringer eller utskiftinger. Siste årene skiftet lysstoffrør med led-lys, skiftet noen stikk og brytere. Nansen Elektro har, så vidt vites, vært faste elektriker. De kan ha dokumentasjon

Arbeid utført av: Nansen Elektro Bærum

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250478

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Se takst. Så vidt vites brukte far faglærte til taklegging, blikkenslagerarbeid, snekkerarbeid mm på huset.
Arbeid utført av	Det har vært ulike håndverkere, og det er tatt vare på noen kvitteringer fra ulike arbeid gjennom årene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel med stue/kjøkken, et lite soverom, et lite bad med dusj. Innredning fremgår av tegning i byggesak

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel fremgår av tegning i byggesak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se takst.

21.1 Radonmåling

År	2014
Verdi	Over godkjent nivå. Se takst.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se takst utarbeidet for salget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Avtale med nabo om stell, vedlikehold, måking om innkjørselen. Borevannpumpe og vanntilførsel til huset er plassert i nabos garasje, men ikke tilkoblet huset fordi huset etterhvert ble koblet på offentlig vannledning,

Document reference: 7250478

Tilleggskommentar

I forhold til husets tilstand vises det til at huset selges ifbm dødsbo. Erklæring gitt av sønn med de kunnskaper han har og med de forbehold. Det vises derfor særlig til takstrapport om husets tilstand.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250478

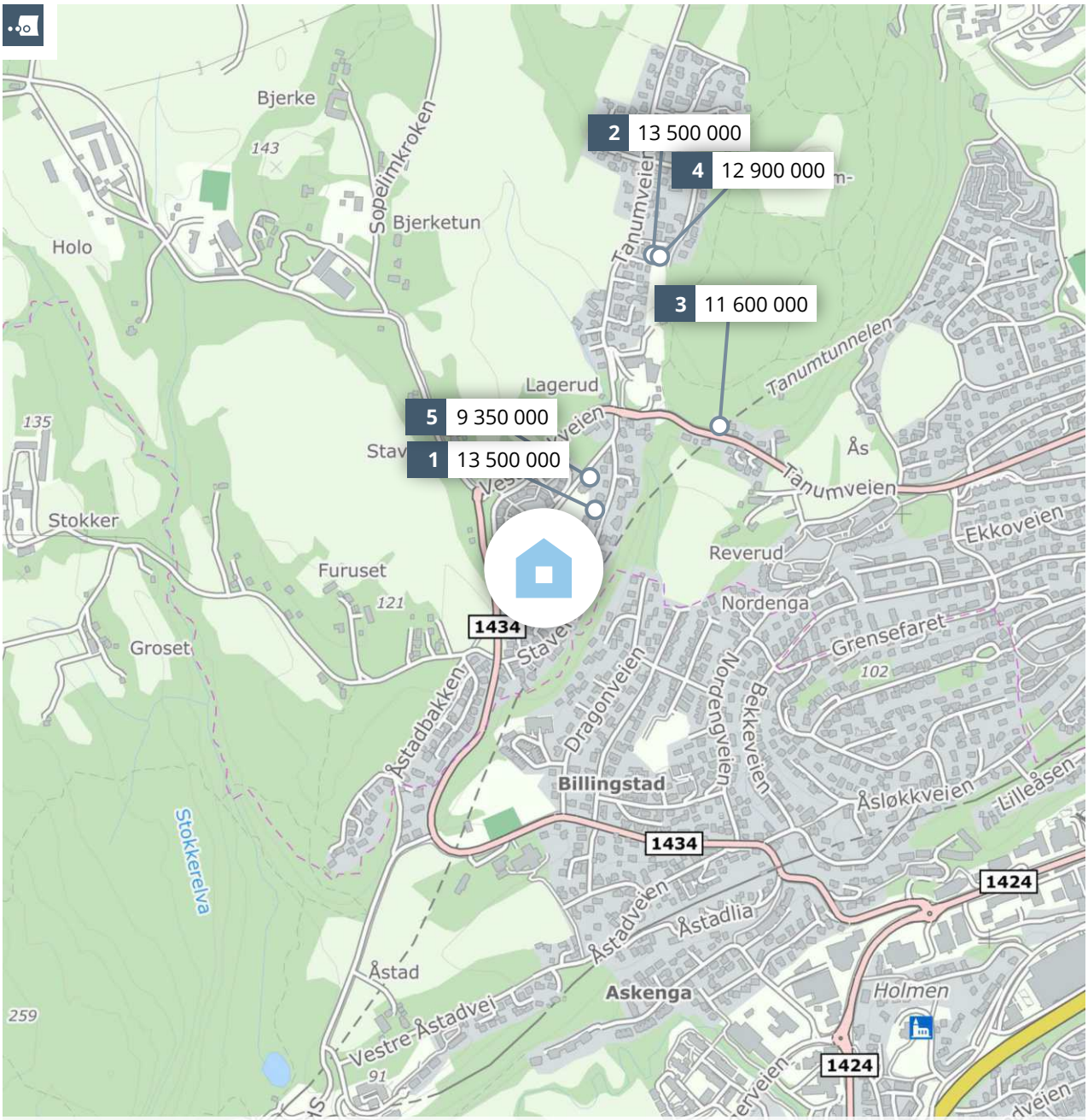
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Vandvik	67b3db8add7a16a9e88a37659dae281dfe09f615	11.10.2025 07:02:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250478

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

STAVERSLETTA 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Staversletta 43, 1341 SLEPENDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 56 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 17

Verdivurdert til

11 800 000

-	11 800 000	51 754
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	228 m²	2 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt					1 578 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

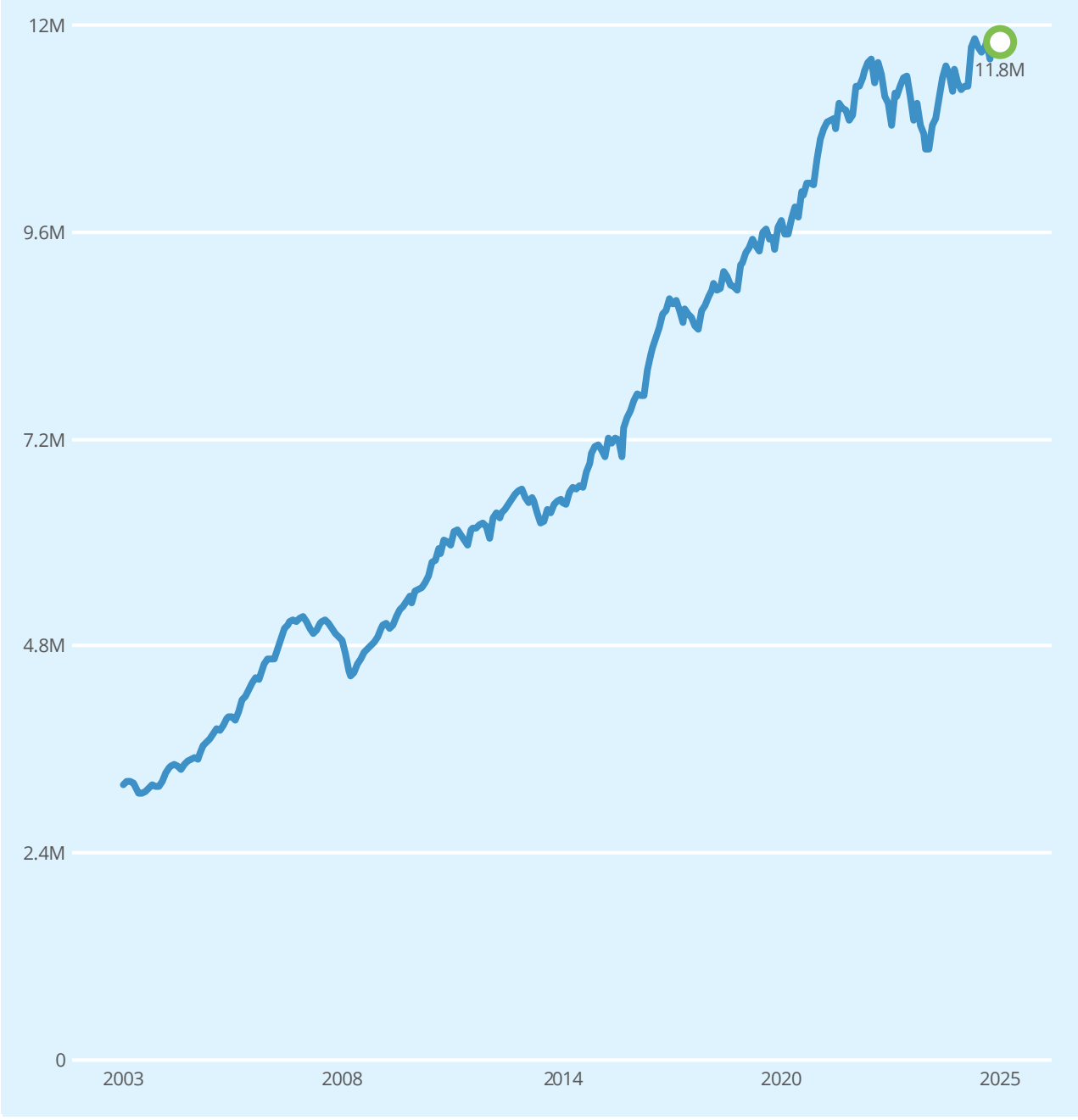
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Staverbråtan 19 236 m² 1983 1 332 m² 4 sov	21.10.2024	13 000 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**57 203**
2 Tanumveien 89 C 257 m² 1995 689 m² 5 sov	11.03.2025	11 950 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**52 529**
3 Tanumveien 59 C 201 m² 1956 1 243 m² 3 sov	13.05.2025	11 500 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**57 711**
4 Tanumveien 89 D 243 m² 1995 765 m² 6 sov	14.05.2024	12 750 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**53 086**
5 Staversletta 61 136 m² 1967 1 352 m² 3 sov	03.09.2025	9 800 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**68 750**

Godt tilbaketrukket, skjermet og attraktiv beliggenhet - innerst i en rolig blindvei. Eiendommen er åpent og fint plassert med meget gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Det er flott utsikt mot skogkledde åser og et gløtt av fjorden. Samtidig har eiendommen en usjenert beliggenhet med lite innsyn. Rundt huset er det et stort, skjermet uteområde med flere solrike uteplasser og en oversiktlig og barnevennlig hage. Her er det god plass til lek, trampoline, stor grønnsakshage, bærbusker m.m.

Et særegent, arkitekttegnet atriumhus i to etasjer. Arealeffektiv og funksjonell planløsning – der alle husets hovedfunksjoner er samlet på ett plan! Dette fungerer svært godt i hverdagen og man slipper unødvendig flying i trapper. Store, flotte vindusflater sikrer svært gode lysforhold, og mange rom har god takhøyde. Huset virker å være solid bygget og er pent holdt. Det er i hovedsak eldre standard og oppussing må påregnes. Hybel med egen inngang i underetasje.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Slependen-Tanum 17 grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 750 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Eneboliger solgt i Slependen-Tanum 17 grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

12.4M
12.2M
12 011 000 Prisantydning i snitt
11 883 000 Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 073 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
62 759 Slependen-Tanum 17 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

51 754 Staversletta 43 Totalpris 11 800 000

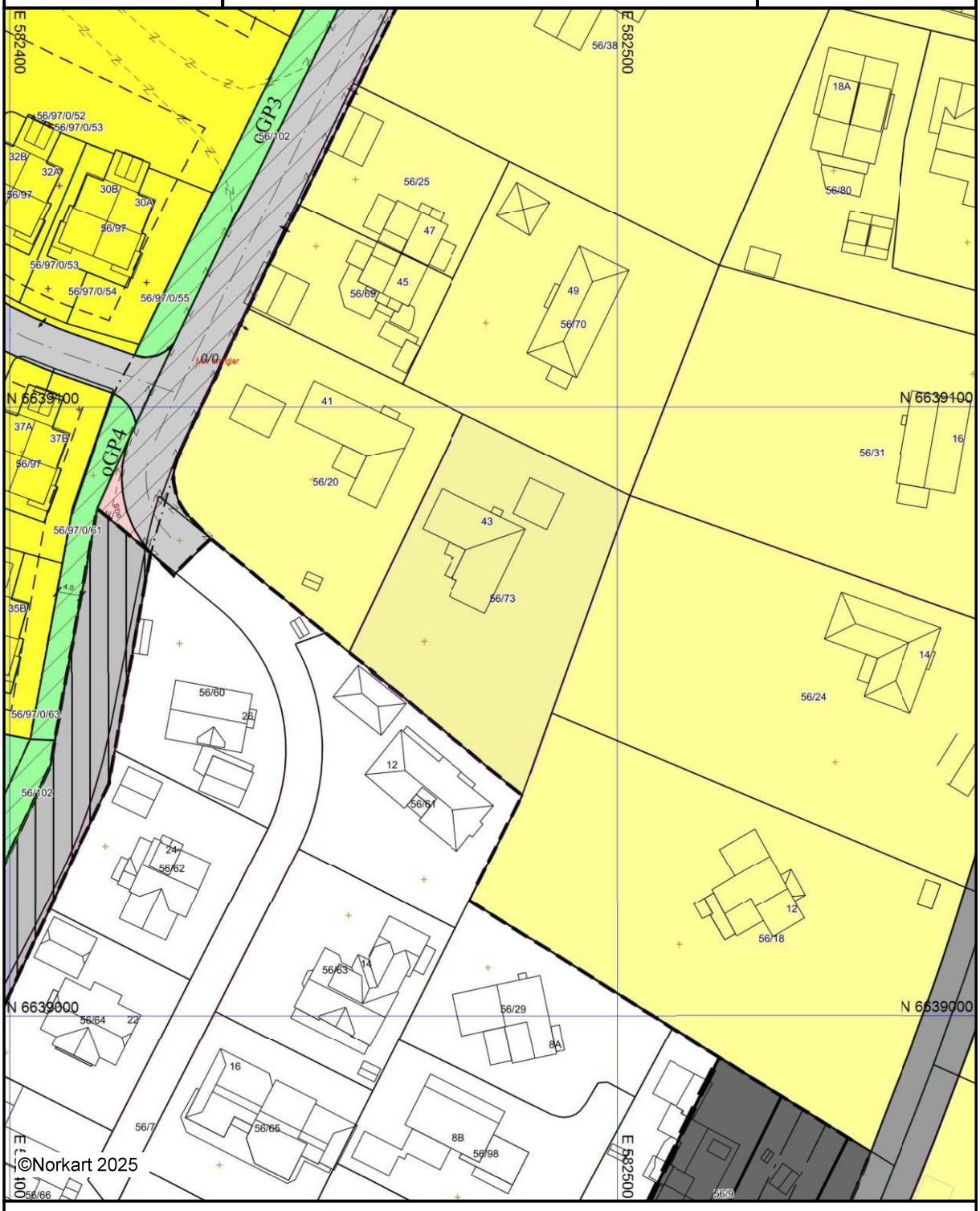
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 56/73
Adresse: Staversletta 43
Dato: 24.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 24.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Staversletta 43, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 262 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 578 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949149)

Navn	STAVERHAGAN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8657/1949149.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 578 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

VAledninger

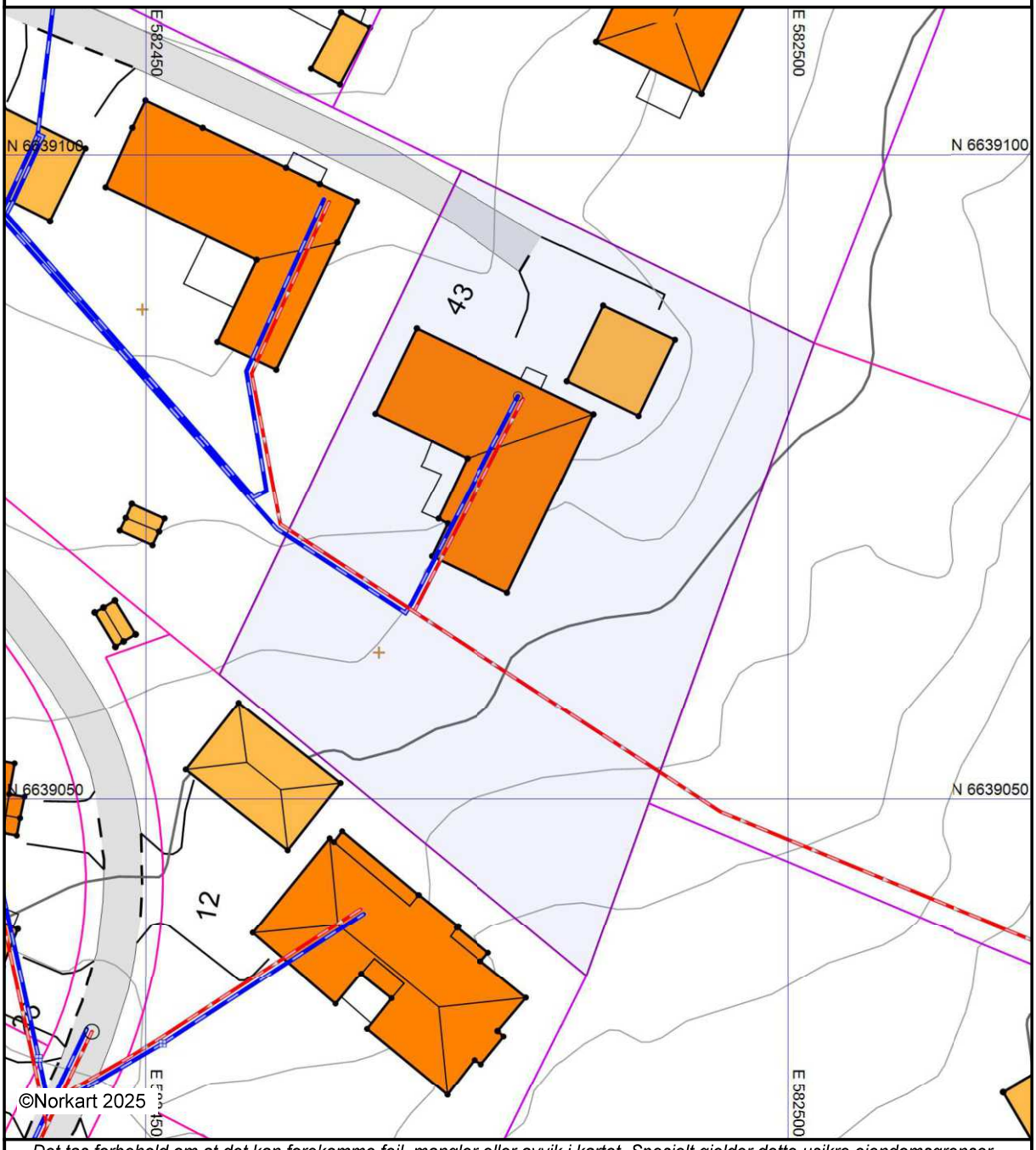
Eiendom: 56/73
Adresse: Staversletta 43
Dato: 24.08.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

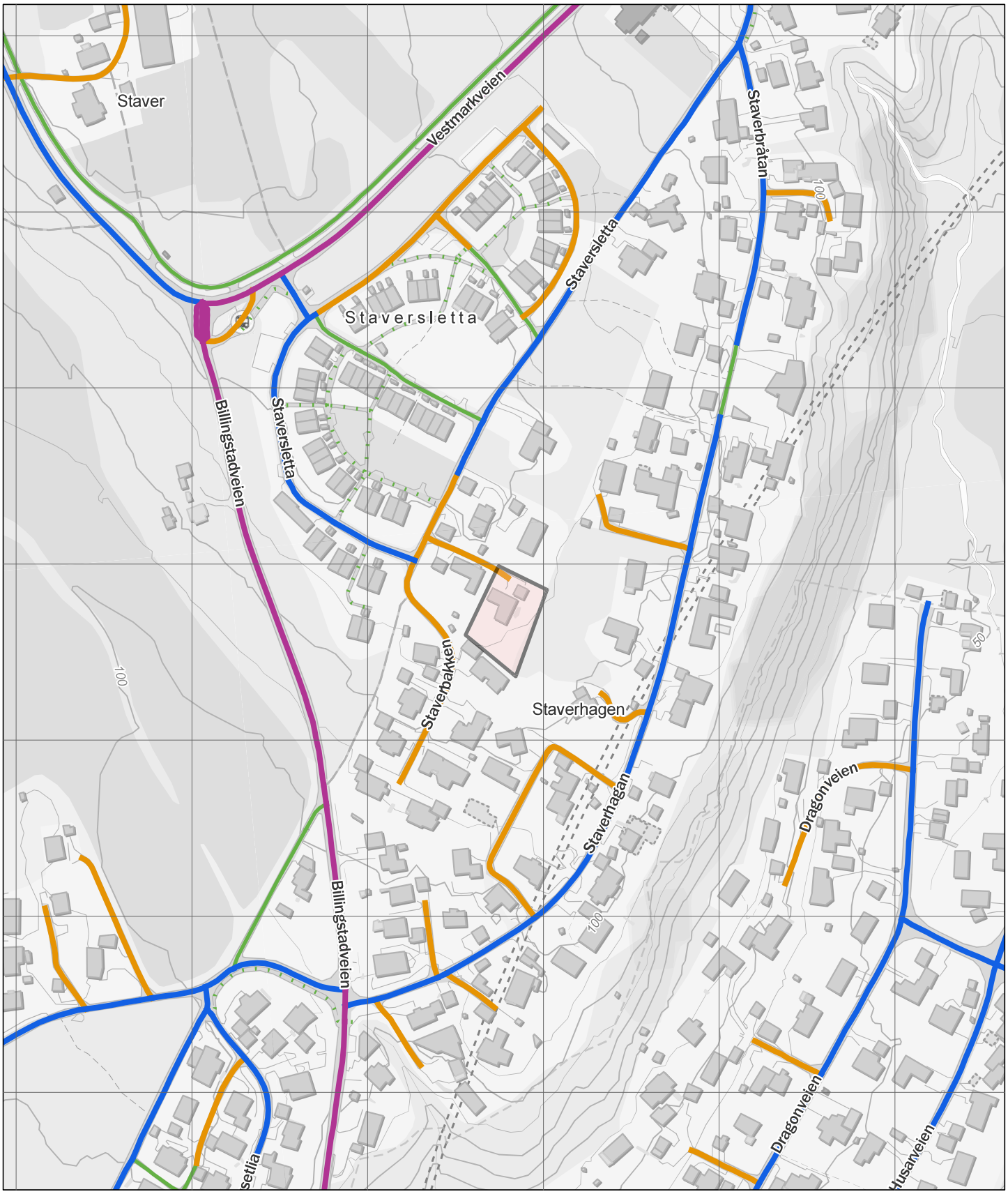


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 56/73/0/0
Adresse: Staversletta 43, 1341 SLEPENDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/08/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 73	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Staversletta 43, gatenr 1274 1341 Slependen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1617 12	Slependen-Tanum 17 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.02.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 578,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Staversletta 43	H0101	Bolig	216,0	Kjøkken	8	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.12.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16112704			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		59,0		59,0			
H01	1	157,0		157,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Staversletta 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16177105			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			4,0	4,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



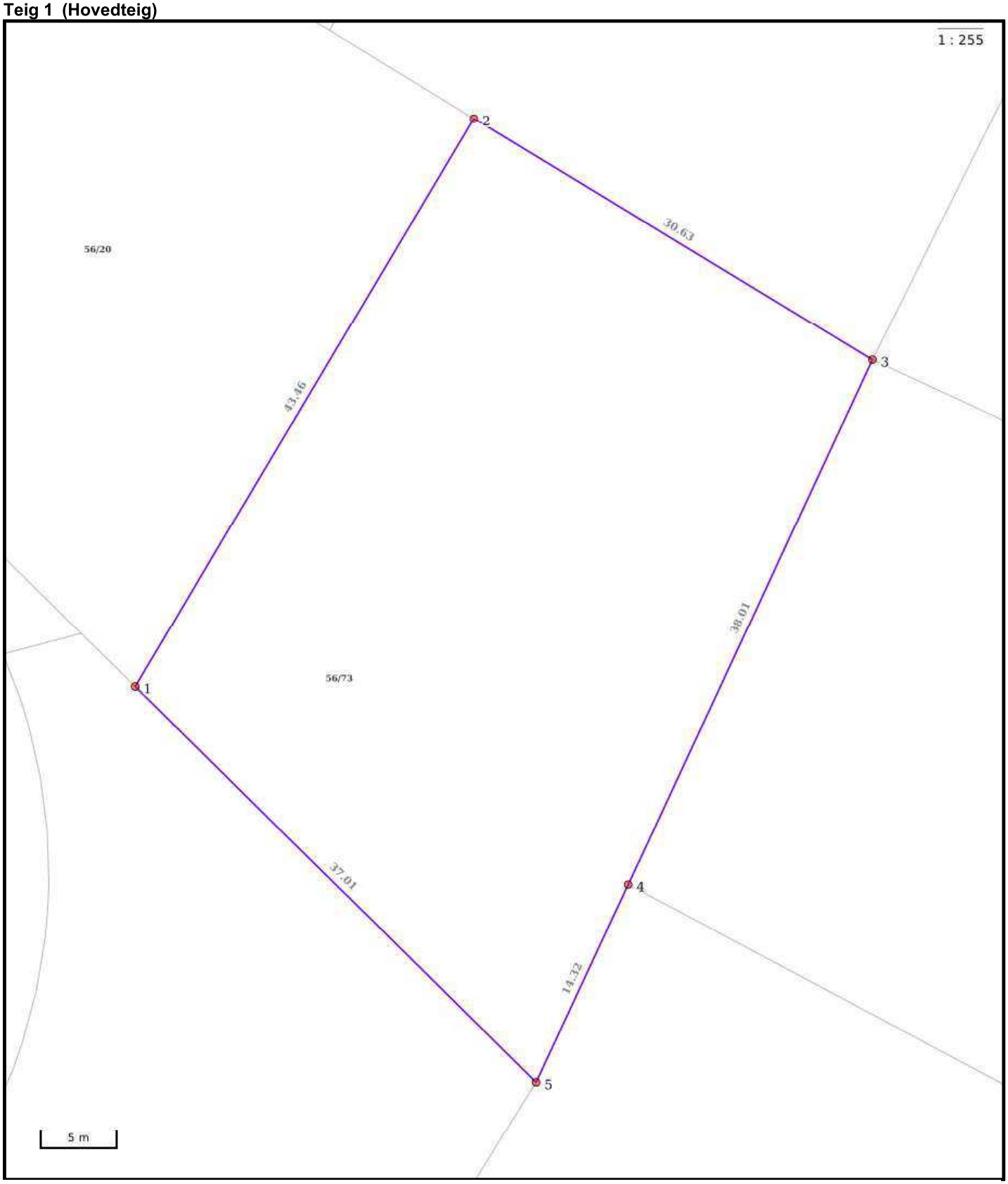
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 578,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 059,69	582 455,69	43,46m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 098,87	582 474,50	30,63m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 085,44	582 502,03	38,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 049,68	582 489,15	14,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 036,21	582 484,30	37,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**56**	Bnr:	**73**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Staversletta 43, 1341 SLEPENDEN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
71/632	Enebolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
71/918	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

020708000SBK0305131

6. desember 1972

Herr Ludvig N. W. Daae
c/o ark. Fabritius og Sæterdal
Bygdö Allé 28

OSLO 2

632-71 OL/dn

542526

Tömmerm. Erling Hagen
Hans Aanerudsvei 34

OSLO 9

Gnr. 56, bnr. 20, Staverhagan V. Bærum.

Vi viser til ferdigbefaring 17. oktober d.å. vedrörende brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelsen var det följende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jff. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

3. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

4. Det må monteres forsvarlig rekkverk og solid båndlist på begge sider i trappeoppgang Jfr. spesielle approbasjonsbetingelser og byggeforskrifter. kap. 46:12.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 16. april 1973.

020708000808030513Z

J.nr. 632-71 OL/dn

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt, må være bygningsvesenet i hende innen 20. april 1973

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

O. L.
Ola Leikaas

08070800098K0375890

14/12-72

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Vestmarkveien 10-12 918-71

56 20 4/12-72

Nybygg

Garasje

Bodvar Vandvik

Ark. K. Fabritius

Tømm. Erling Hagen

O. L.

Ola Leikaas

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse:
Vår referanse: 3815577/26960472
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 16

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5958	100	22.2.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	56	20	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/5958/100
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 09:10

DAGBOKFØRT

E R K L Æ R I N G

22 FEB. 89 005958

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

16/2 -89
129

Undertegnede eiere av eiendommen gnr. 56 bnr. 20. (Vestre parsell) i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at gnr. 56 bnr. 73.. (Østre parsell) har varig rett til kjøre- og gangadkomst over vår eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart merket arkiv nr. 523.1-56/20 bilag 2, oppbevart i Reguleringsvesenets arkiv.

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

Sandvika, den 10/2-1989

Ludvig N.V. Dade

Anne-Sophie Abrahamsen

Bodil Vandvik

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse:
Vår referanse: 3815578/26960477
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 14

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20813	100	19.7.2004	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	56	31	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 20813
19 JULI 2004
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 56, bnr. 31 i Bærum avgir denne erklæring som skal tinglyses som heftelse på ovennevnte eiendom.

Undertegnede har videre gitt eier av gnr. 56, bnr. 20, 25, 38, 69, 70 og 73 rett til å ha sine private vannledning liggende på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen, herunder eventuell omlegging av denne så den til enhver tid er i reglementert stand.

I forbindelse med anleggsarbeider må berørte arealer settes tilbake i den stand de var før anleggsinngrepet fant sted.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum kommunes VA-ansvarlige.

Stabekk den 14/3-02

Rolf Edgar Iversen
(Eierens egen underskrift)

ROLF EDGAR IVERSEN
230133 [redacted] Pers.nr.
(Med trykte bokstaver)

Doknr: 20813 Tinglyst: 19.07.2004 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R:\JUSA\Grerverv\KONTRAKT\705 Jong-Asker\vannforsyning\ERKLÆRING b56-31.doc

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse:
Vår referanse: 3815576/26960467
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 15

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20802	100	19.7.2004	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	56	20	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 20802
19 JULI 2004
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OG AVTALE VEDRØRENDE FELLES VANNLEDNINGSNETT

1. ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 56, bnr. 20, 25, 38, 69, 70 og 73 i Bærum kommune avgir denne erklæring som blir å tinglyse som en heftelse på den enkelte eiendom.

De angitte eiendommer er knyttet til felles privat vannledning. Undertegnede eiere forplikter seg til å vedlikeholde ledningsnettet slik at det til enhver tid er i sanitært- og reglementert stand. Denne forpliktelse er bindende også for senere eiere av eiendommene og for utskilte parseller.

Undertegnede eiere gir øvrige eiendommer rett til å ha ledningsnettet liggende slik som angitt på vedheftet kartutsnitt. Dette omfatter også rett til nødvendig vedlikehold, ettersyn og reparasjon av ledningen, herunder eventuell omlegging, slik at ledningen til enhver tid er i reglementert stand. I forbindelse med anleggsarbeider må berørte områder settes tilbake til den stand de var før anleggsarbeidet ble igangsatt.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum kommune, VA-ansvarlige.

2. AVTALE OM EIERSKAP OG VEDLIKEHOLD AV FELLES VANNLEDNING

Eierne av ledningsnettet har avtalt følgende om eierforholdet og ansvaret for vedlikeholds-utgifter: Med unntak av det som er definert som private stikkledninger, ligger hele ledningsnettet - heretter kalt fellesledningen - i et sameie. Fellesledningen er den vannledning som går fra kum i Staverhagan merket K6/K7 på vedheftet kart og opp til forgreningspunktet ved Staversletta merket P142. Fellesledningen omfatter videre de to vannledningene fra nevnte forgreningspunkt og frem til punkt P200 og kum P1. Fellesledningen eies med en lik del hver av de grunneiere som til enhver tid er tilknyttet fellesledningen. Utgifter til vedlikehold og reparasjon av fellesledningen dekkes med en lik del hver av samtlige sameiere, uavhengig av hvor på fellesledningen den enkelte er tilknyttet. De private stikkledningene, fra felles-ledningen og inn til den enkelte bolig, eies og vedlikeholdes av den enkelte grunneier.

Under forutsetning av at fellesledningen har kapasitet, har eierne av ovennevnte eiendommer, i forhold til øvrige sameiere, rett til vederlagsfritt å tilknytte nye parseller som måtte bli utskilt fra ovennevnte eiendommer. Nye enheter blir medeiere i fellesledningen med tilsvarende vedlikeholdsplikt som øvrige eiendommer og dermed tilsvarende plikt til å bære andel av kostnader.

Denne avtale om eierskap og vedlikeholdsplikt kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra samtlige sameiere.

Staversletta, den 14. mai 2002

Anne Sofie A. Daae og Ludvig N. W. Daae
Gnr. 56, bnr. 20
150646-[redacted] 301234-[redacted]

Kristi Tveito og Frank Mikkelsen
Gnr. 56, bnr. 25
211257-[redacted] 110454-[redacted]

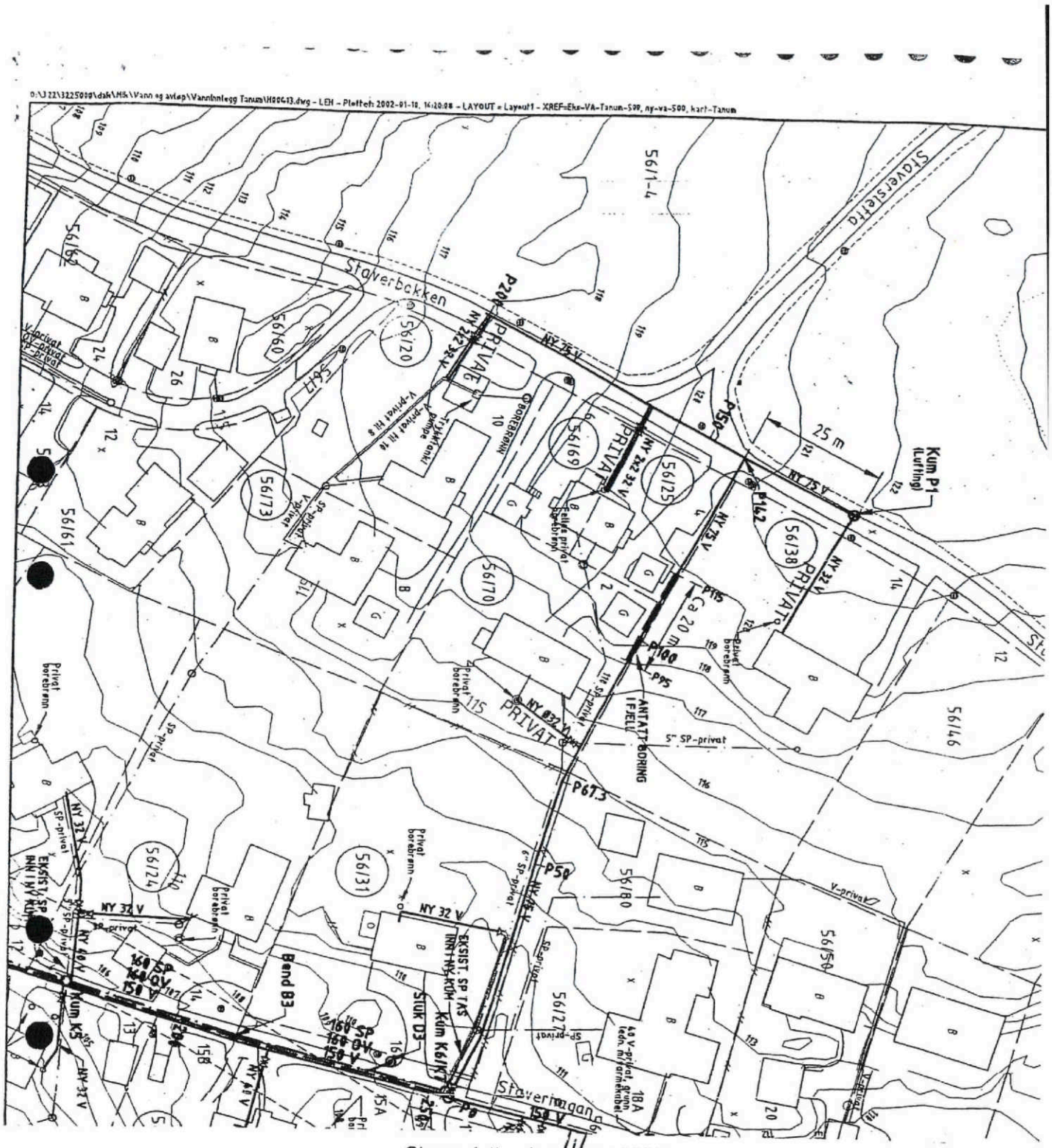
Ingrid og Åge Hadler
Gnr. 56, bnr. 38
120246-[redacted] 140844-[redacted]

Hilde Krogstad Enoksen og Bent Enoksen
Gnr. 56, bnr. 69
070761-[redacted] 290159-[redacted]

Berit Johansen
Gnr. 56, bnr. 70
190551 [redacted]

Bodvar Vandvik,
Gnr. 56, bnr. 73
010837-[redacted]

Doknr: 20802 Tinglyst: 19.07.2004 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Staversletta, den 14 mai 2002

Anne Sofie A. Daae og Ludvig N.W. Daae
Gnr. 56, bnr. 20
150646-[redacted] 301234-[redacted]

Kristi Tveito og Frank Mikkelsen
Gnr. 56, bnr. 25
211257-[redacted] 110454-[redacted]

Ingrid og Åge Hadler
Gnr. 56, bnr. 38
120246-[redacted] 140844-[redacted]

Hilde K. Enoksen og Bent Enoksen
Gnr. 56, bnr. 69
070761-[redacted] 290159-[redacted]

Berit Johansen
Gnr. 56, bnr. 70
190551-[redacted]

Bodvar Vandvik,
Gnr. 56, bnr. 73
010837-[redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse:
Vår referanse: 3815579/26960482
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 13

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2299198	200	2.4.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	56	97	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kan Tinglyses
SCOTT B. DANIELSEN
24.03.2020
Org. 922 340 269

Innsender iht. folgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
96603396?
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT

Doknr: 2299198 Tinglyst: 02.04.2020
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver 200852 49186
Erlag Stavers. ikke vedlagt
fullmakt

Nåværende og fremtidige eier(e) av:

- Gnr. 56 Bnr. 60
- Gnr. 56 Bnr. 61
- Gnr. 56 Bnr. 62
- Gnr. 56 Bnr. 63
- Gnr. 56 Bnr. 64
- Gnr. 56 Bnr. 65
- Gnr. 56 Bnr. 66
- Gnr. 56 Bnr. 67
- Gnr. 56 Bnr. 20
- Gnr. 56 Bnr. 73
- Gnr. 56 Bnr. 69
- Gnr. 56 Bnr. 70
- Gnr. 56 Bnr. 25
- Gnr. 56 Bnr. 38
- Gnr. 56 Bnr. 46
- Gnr. 56 Bnr. 47
- Gnr. 56 Bnr. 48
- Gnr. 56 Bnr. 49
- Gnr. 56 Bnr. 30

Delt inn bekrefter

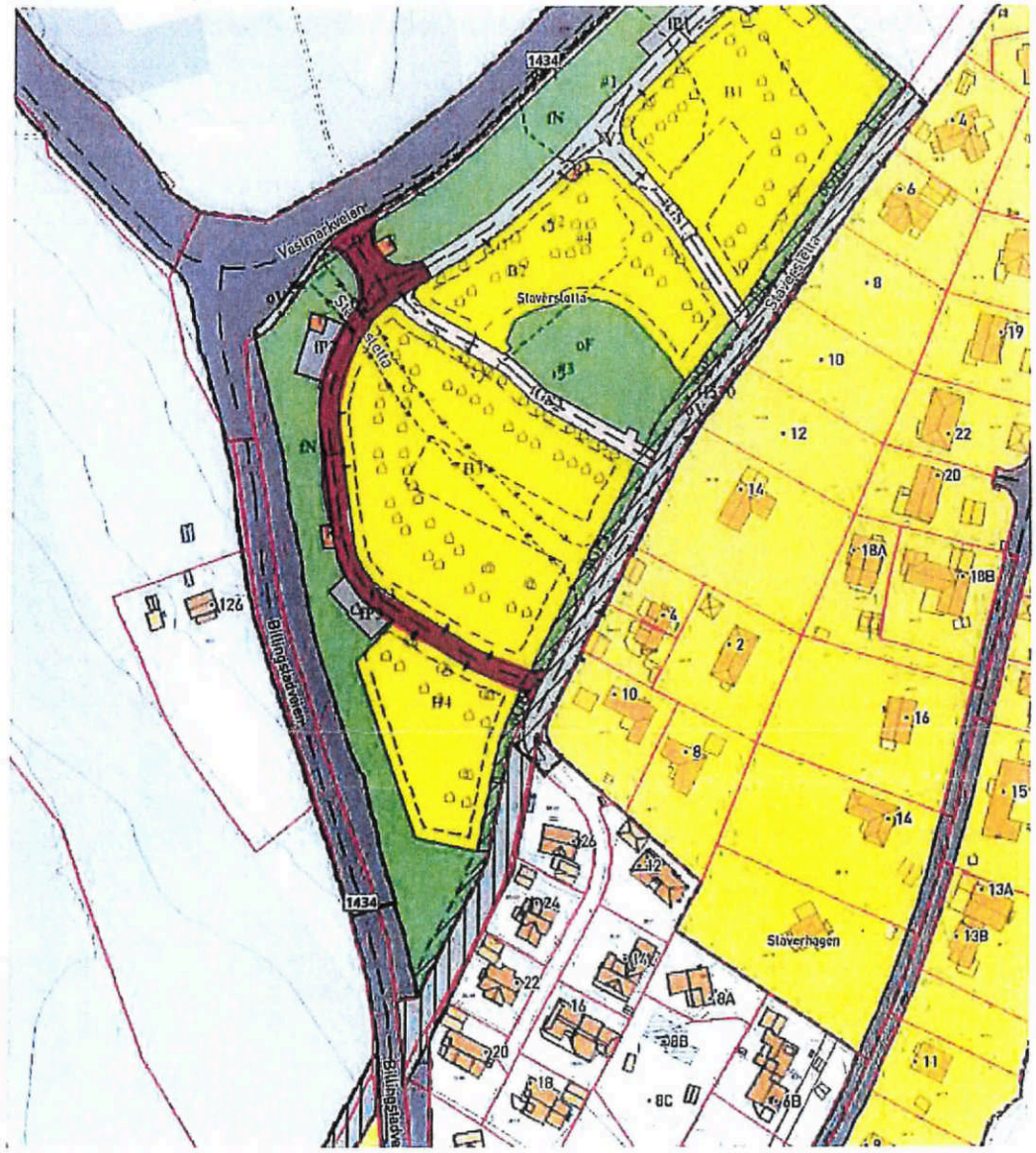
i Bærum kommune gis evigvarende rett til kjørbar adkomst over gnr. 56 bnr. 97 til egen eiendom på areal regulert som felt fV1 og fV3 iht detaljreguleringsplanen for Staversletta datert 02.05.2018, som vist med rødt på kartskisse, vedlegg 1.

Veiretten omfatter kun gang- og kjøreadkomst og gir ikke rett til parkering. Rettighetshaverne skal ikke hefte for kostnader til opparbeiding, rehabilitering, generelt vedlikehold, brøyting eller belysning av veien.

Det samtykkes til tinglysing ved signering.

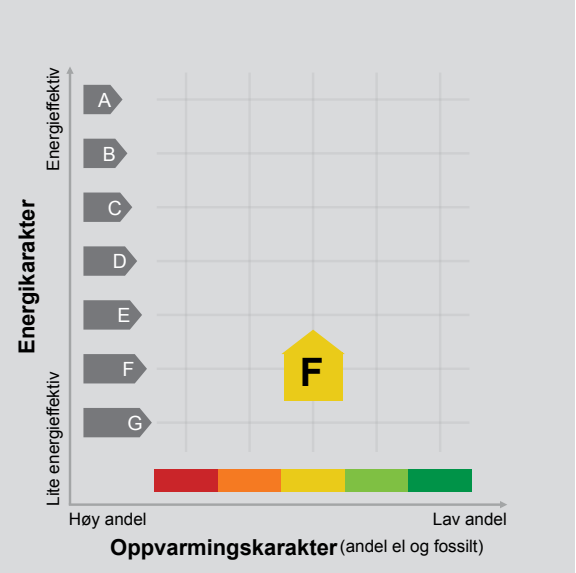
Dato: 12/3-20 Signatur:
Iht generalfullmakt Scott Danielsen

Vedlegg: Kartskisse


1434
Vestmarkveien
Stavershaugveien
Billingstadveien
Staverhagen
B1
B2
B3
B4
N
SF
4
6
8
10
12
14
16
18A
18B
19
20
22
13A
13B
11
2
126
24
26
32
18
8B
8C

ENERGIATTEST

Adresse	Staversletta 43
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16112704
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177460
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 25: 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.

Staversletta 43

Nabolaget Tanum/Reverud - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	3 min 2.1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvik... 192 elever, 13 klasser	8 min 4.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Staver Linje 240, 240N, 245	4 min 0.3 km
Billingstad stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

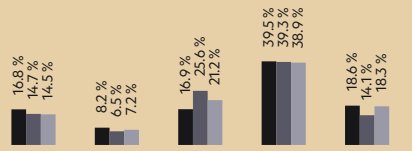
BARNEHAGER

Tanum Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 0.9 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5 ... 41 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Joker Billingstad	16 min
Kiwi Slependen	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tanum/Reverud	1 426	564
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tanum skole	7 min
Billingstadbanen	11 min
Fresh Fitness Sandvika	6 min
Feel24 Billingstad	6 min

«Et fantastisk område som er estetisk og nær marka. Videre er det kort vei til både Oslo og andre mer nære handlesteder lokalt.»

— Sitat fra en lokalkjent

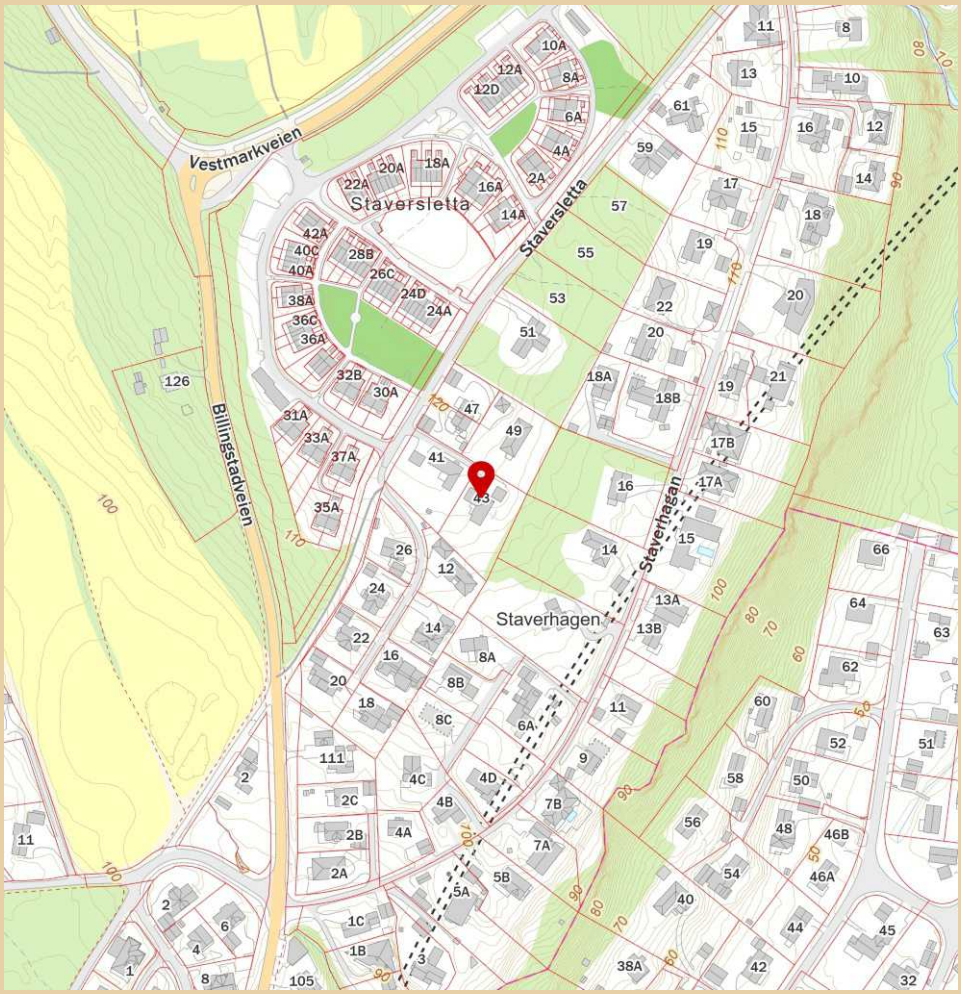
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

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.
