

Ståvihagan 6C



Velkommen til

Ståvihagan 6C



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

VØYENENGA

Rekkehus på 3 plan| God standard| 2 bad| Sentral beliggenhet| Solfylt og utsikt| Terrasse og fine fellesarealer| Garasje

Prisantydning	6 490 000,-
Omkostninger	163 600,-
Totalpris	6 653 600,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	147 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1953
Megler	Guttorm B. Olsen
Telefon	918 98 488
E-post	g.olsen@nordvikbolig.no


6 D





Kort fortalt

- Innholdsrikt rekkehus over 3 plan med sentral beliggenhet ved Vøyenenga Senter. Nært til barnehager, skoler og området er meget barnevennlig med store fine grøntarealer, lekeplass mm. Boligen ligger høyt og fint til med flott utsikt og meget gode solforhold. Den er oppgradert i perioden 2020-24 og har god standard.

- Lyst og innholdsrikt rekkehus
- God planløsning over 3 plan
- Oppgradert i perioden 2020-24
- Ny stor terrasse, flott utsikt
- Meget solfylt og barnevennlig
- Garasje + parkering m/elbil-lader
- 2 flislagte bad, fra 2021 og 2003
- Nye vinduer i 1. og 2. etasje
- Nytt tak, takrenner og nedløp
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Lekeplass og fine friarealer i sameie
- Gangavstand til barnehage og Vøyenenga senter
- Nært til skoler, idretts- og skianlegg
- Ligger rett ved marka!

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	147 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, hobbyrom
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, kjøkken og stue
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Mellomgang, bad/wc, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



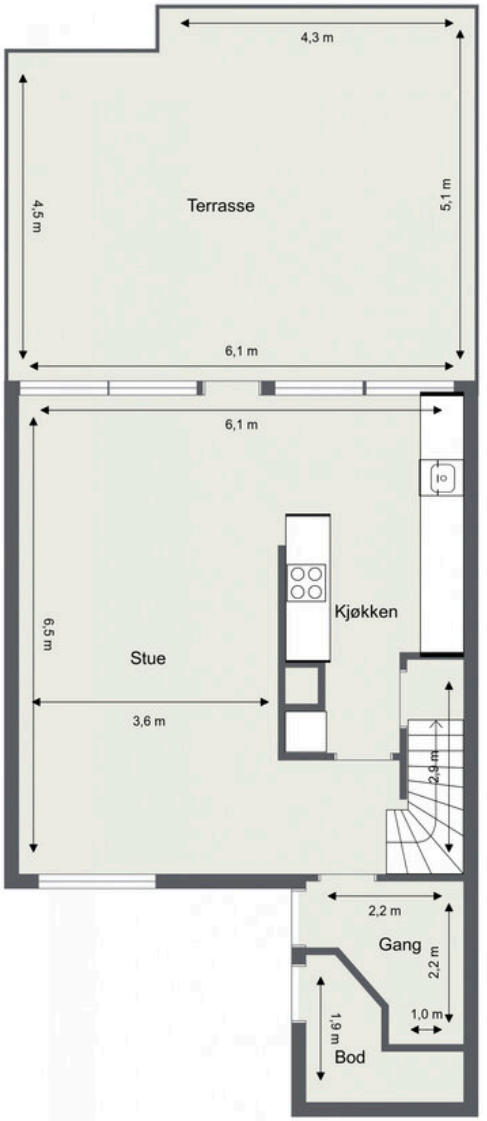








1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



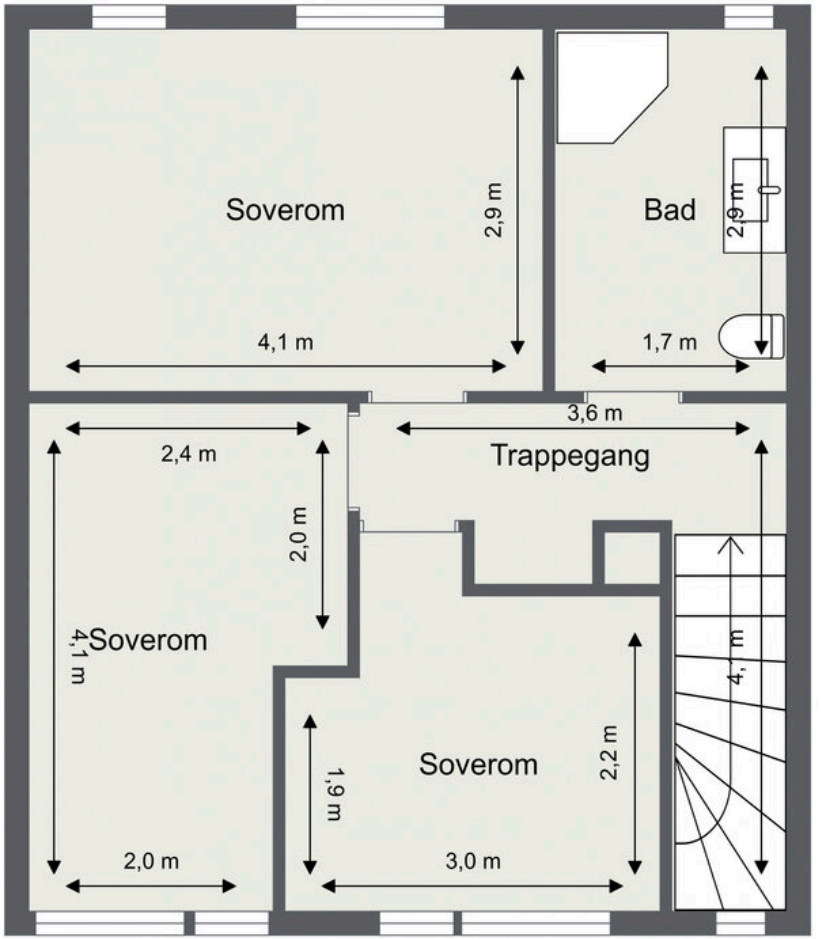






Ståvihagan 6 C

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende







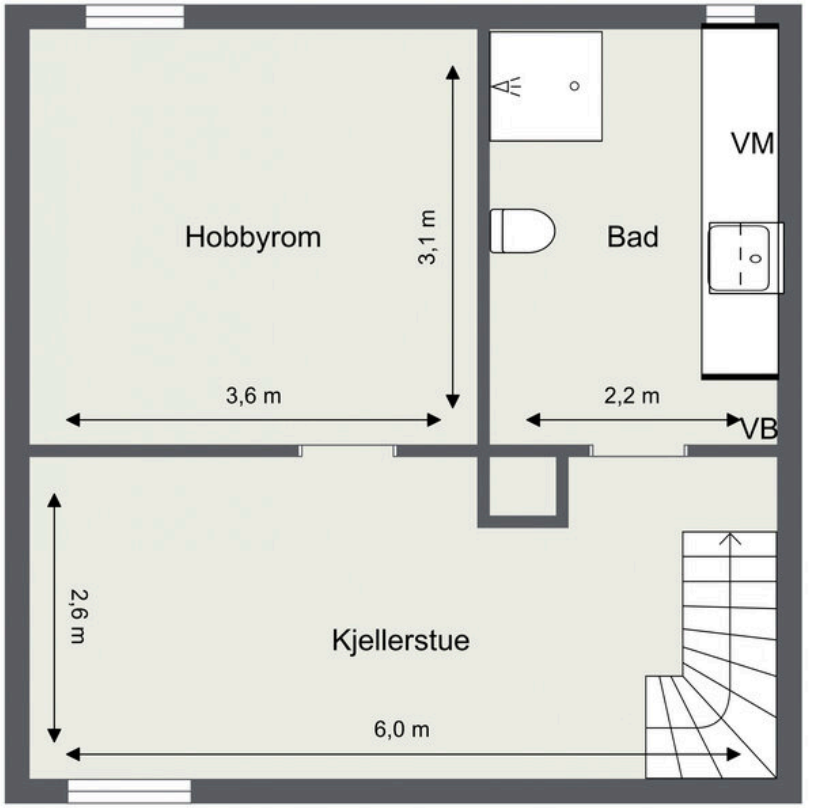






Ståvihagan 6 C

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende








Naboen
Naboen
Naboen
Naboen













Informasjon

Ståvihagan 6C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0268/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ståvihagan 6C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63, bnr 240 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jon-Anders Kabbe
Julie Terese Hanssen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 672 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, hobbyrom
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Gang, kjøkken og stue
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Mellomgang, bad/wc, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Innhold

Innholdsrikt rekkehus med god planløsning over 3 plan. Boligen er oppgradert i perioden 2020-24 og har meget god standard.
1. etg: Entre, stue og kjøkken
2. etg: Mellomgang, bad/wc og 3 Soverom
U.etg: Kjellerstue, bad/wc/vaskerom og hobby-/treningsrom.
Kjellerstuen er ikke omsøkt fra bod til rom for varig opphold og det bemerkes lav takhøyde i underetasje. Vindu i kjellerstuen er plassert for høyt på vegg til å tilfredsstille krav til rømningsvei. Kjellerstue og hobby-/treningsrom tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold.

Standard

Boligen er oppgradert i perioden 2020-24 og fremstår meget lys og delikat med god standard. Lyst og moderne kjøkken med slette fronter, integrerte hvitevarer (utenom kjøl), godt med skapplass samt ny benkeplate. Det er etablert nytt lekkert flislagt bad/vaskerom i underetasjen med vegghengt toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning, bereder og opplegg for vaskemaskin. Alle vinduer er byttet i 1. og 2. etg. samt nye terrasser på begge sider. Taket er tekket med ny papp, beslag, renner og nedløp i stål. Ny ytterdør og overflatebehandling av vegger og himlinger i de fleste rom. I tillegg er det elektriske anlegget oppgradert, nytt sikringsskap og montert elbil-lader ved biloppstillingsplass.

Parkering

En garasjeplass i felles garasjeanlegg pluss egen biloppstillingsplass med elbil-lader på egen tomt ved inngangsparti.

Modernisering og påkostninger

Det ble etablert nytt bad/vaskerom i 2021, samt deler av røropplegget
Byttet alle vinduer i 1. og 2. etg. samt nye terrasser i 2022/2023.
Overflatebehandling av vegger og himlinger i de fleste rom i 2021-2025.
Oppgradert det elektrisk, ladeboks til el-bil og sikringsskap i 2021/2022.
Tak tekket om i 2021, ny papp, beslag, renner og nedløp i stål.
Kjøkkenet er fra 2019 og byttet benkeplater i 2022.
Ny ytterdør i 2020, isolert/bygget opp deler av yttervegger innvendig i 2020.
2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Kort beskrivelse av arbeidet og firmaets navn:
Etablert nytt bad i kjeller pigget gulv og bygd opp fra grunnen av. Utført av Tømmermester Espen Claussen, Rør og Sanitærutstyr AS, Nansen Elektro AS, Muremester Rune Kristiansen AS. Høst 2020 Bad i andre etasje er overflate

oppusset av oss med malt tak i 2023, og malt fliser 2020. Nansen elektro skiftet spotter og trakk om det elektriske på dette badet april 2024. Nytt vindu Vår 2021 utført av Tømmermester Espen Claussen

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.
Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig fundamentert med støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3 lags glass, malte dører og saltak tekket med papp. Det er eldre drenering, pipe, utvendig røropplegg, utvendig kledning, m.m.

- Utvendig:
Taktekking av papp fra 2021. Beslag, renner og nedløp i stål fra 2021. Trevegger med eldre stående kledning. Saltak med tresperrer og antatt undertak av rupanel fra byggeåret. Det er synlige luftespalter langs takraft. Det er 1 eldre vindu, 1 vindu fra 2010, og ellers vinduer fra 2020/21 i boligen.
Malt ytterdør med glass og kodelås. Malt terrassedør med glass. Dører fra 2020. Terrasse i treverk ved inngangspartiet. Størrelse 10 m2. Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 31 m2.

- Innvendig:
Gulv med fliser, tregulv, parkett og laminat. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malt panel, malte flater og takess.
Etasjeskiller med trebjelkelag. Det er original teglsteinspipe, som er tilkoblet peisovn i stue. Det er utforede vegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i hobbyrom, og det ble registrert noe høye fuktverdier. Det ble også observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller. Innvendig tretrapp med malte vanger og trinn.

- Bad:
Bad/vaskerom u.etg. fra 2021 med veggmontert wc, dusjhjørne, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier har faktura fra utførende påoppbygging av rommet. Vegger med malte flater og fliser. Malt panel i himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er montert glatt innredning i rommet. Dusjdører er i glass. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad i 2.etg. fra 2003 med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet. Vegger med fliser og malte flater. Malt panel i himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjhjørne med glassdør. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det ble foretatt inspeksjon av vegg i dusjsone fra eksisterende hull i skap, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad 2. etasje: fra 2003.
Sluk, membran og tettesjikt. Vurdering av avvik • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

- Sanitærutstyr og innredning
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjhjørne med glassdør.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak • Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er kosmetiske.

- Tak/utvendig
Taktekking av papp og beslag, renner og nedløp i stål fra 2021. Avvik • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak • Stigtrinn for feier må monteres.

Vinduer:
Byttet alle vinduer 2020/21 utenom 2 i kjeller. Avvik • Det mangler utvendig listverk/vannbrett på vinduer i underetasje.
Det er ikke ferdig malt utvendig listverk på vindu i 2 etasje.

- Etasjeskiller/gulv:
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. Konsekvens/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.

Radon:
Vurdering av avvik • Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rom Under Terreng (Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering)
Det er utforede vegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i hobbyrom, og det ble registrert noe høye fuktverdier. Det ble
også observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Vurdering av avvik • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig

kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Konsekvens/tiltak • Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendige malte dører:
Vurdering av avvik • Det er avvik Låskasse på dør fra kjøkken til underetasje er defekt. Konsekvens/tiltak • Enkelte dører må justeres.

Bygningsdeler som har fått TG3

- Terrasse ved inngangspartiet 10 m2 og terrasse ut fra stue er 31 m2. Det er ikke montert rekkverk eller er for lavt i forhold til dagens krav. Det er synlige skjevheter på trapp på terrasse ved inngangsparti, det mangler håndløper på trapp på terrasse ved inngangspartiet.

- Pipe / Ildsted:
Det er original teglsteinspipe, som er tilkoblet peisovn i stue. Vurdering av avvik • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, pipevanger er ikke synlige. Konsekvens/tiltak • Det anbefales å montere ildfast plate.

- Innvendig tretrapp med malte vanger og trinn:
Vurdering av avvik • Det er ikke montert rekkverk og mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak • Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming og vedovn i stue. Varmekabler i gulv på begge badene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Målt energibruk ca 11 639 kWh pr. år

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 348,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp pluss feiing av pipeløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Ståvihagan Samvirke SA har følgende felleskostnader knyttet til boligen:

kr 1 974,- pr mnd. som dekker:
- Grunnpakke TV og internett
- Felleskostnader garasje
- Bygningsforsikring hus og garasje
- Brøyting og strøing
- Forretningsførsel ABBL
- Renter garasjelån (IN-ordning)

Spesifikasjon av garasjelån:
Lånenummer: 12115115721, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2025: 7.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 30.06.2025: 432 594
Andel av saldo: 1 372
Første termin: 15.02.2009
Første avdrag: 15.05.2009 (siste termin 15.08.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 88 667
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35 220
Flytende rente
Felleslån med individuell nedbetaling

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
I 2025 planlegges følgende:
• Styret har som mål å utbedre veien ned til hengerparkeringen
• Styret har også som mål å få utbedret huskestativet på lekeplassen
• Utbedre vindskier/vannbord med beslag på garasjene
• Mindre utbedringer av tilkomstvei til nede garasjeanlegg

Styret ønsker å kunne gjøre dette innenfor de økonomiske rammene vi har uten å måtte
øke fellesutgifter vesentlig. Dette er også delvis årsak til at et par av disse punktene ble
utsatt fra i fjor i håp om å bygge opp noe mer egenkapital.

Kommende 5-års periode
For kommende 5-års periode er følgende per nå oppe til vurdering:

- Vasking og maling av garasjene.
- Nye lekeapparater vil bli vurdert hvis budsjettene tillater det
- Større utbedring av vei til garasjer ved nedre garasjeanlegg
- Nytt anbud på snøbrøyting og gressklipping

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 831 672,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 326 686,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr: 1428601

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Grunnpakke TV og internett. Standard TV pakke og 200 mbit fiberlinje. Kan oppgraderes til 500 mbit.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 198 kvm (Eiertomt)
Biloppstillingsplass på egen tomt ved inngangspart, stor terrasse på nedsiden av boligen. Ellers store og fine fellesarealer i Ståvihagen Huseierforforening med bla. lekeplass og fine plenarealer.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en høy og fin beliggenhet med mye sol og flott utsikt. Området er veletablert og svært barnevennlig, ligger sentralt med umiddelbar nærhet til Vøyenenga senter. Det er kort gangavstand til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon, samt et stort utvalg av fasiliteter og servicetilbud på senteret. Det er også nært til Kirkerudbakken Skisenter og Vestmarka.

I Vestmarka er det gode tur- og rekreasjonsområder året rundt med bl.a. fiskevann, skiløyper, turstier m.m. I tillegg har kort vei sjøen med Kalvøya som byr på familievennlige strender på Kadettangen. Et fint og populært område med blant annet stupebrygge, sandstrender, grøntområder, lekeplasser og sandvolleyballbaner.

Det er flere gode handels- og servicetilbud godt innenfor rekkevidde. Vøyenga senter kan du gjøre på Rema1000, Kiwi, Meny Vøyenenga, kun få minutters gange fra boligen. På Vøyenenga senter finner finner du også flere andre butikker og servicetilbud som frisør, apotek, treningssenter og veterinær. Ønsker du ytterligere servicetilbud er veien kort til Rudsletta, Kolsås og Sandvika som kan tilby alt av servicetilbud og offentlig kommunikajson

Bebyggelse

Området består av småhusbebyggelse og med fine friområder

Offentlig kommunikasjon

Buss på Vøyenenga, ca 4 min gange (Linje 215A, 240, 240N)
T-bane på Kolsås, ca 4-5 min. med bil.
Togstasjon i Sandvika og på Slependen

Skoler og barnehager

Ståvi barnehage Avd Borkenhagen ca 6 min. gange
Kirkerudbakken barnehage (1-5år) ca 7min. gange
Vøyen Fus barnehage (1-5år)
Vøyenenga skole (8-10 kl.) ca 6 min. gange
Skui skole (1-7 kl.) ca 5 min. med bil
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) ca 5 min. med bil
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.) ca 6 min. med bil
Dønski videregående skole, ca 5 min. med bil
Rud videregående skole, ca 5 min. med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1984/21005-1/100 01.08.1984 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Bærum kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for

denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 410,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ståvihagan 6C

Ståvihagan 6C

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	**5 min**
323 elever, 21 klasser	3 km
Skui skole (1-7 kl.)	**5 min**
335 elever, 15 klasser	3 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	**6 min**
262 elever, 14 klasser	2.8 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	**6 min**
94 elever, 6 klasser	3.7 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	**6 min**
320 elever, 24 klasser	0.4 km
Rud videregående skole	**5 min**
950 elever, 66 klasser	2.8 km
Dønski videregående skole	**5 min**
550 elever, 29 klasser	2.8 km

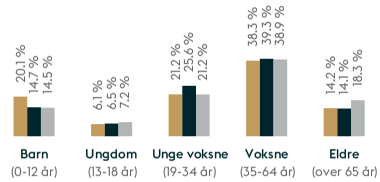
Offentlig transport

Vøyenenga	**4 min**
Linje 215A, 240, 240N	0.3 km
Kolsås	**5 min**
Linje 3	2.9 km
Slependen stasjon	**8 min**
Linje L1	4.4 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	**6 min**
30 barn	0.4 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	**7 min**
33 barn	0.5 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	**8 min**
105 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyenenga	1 479	633
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

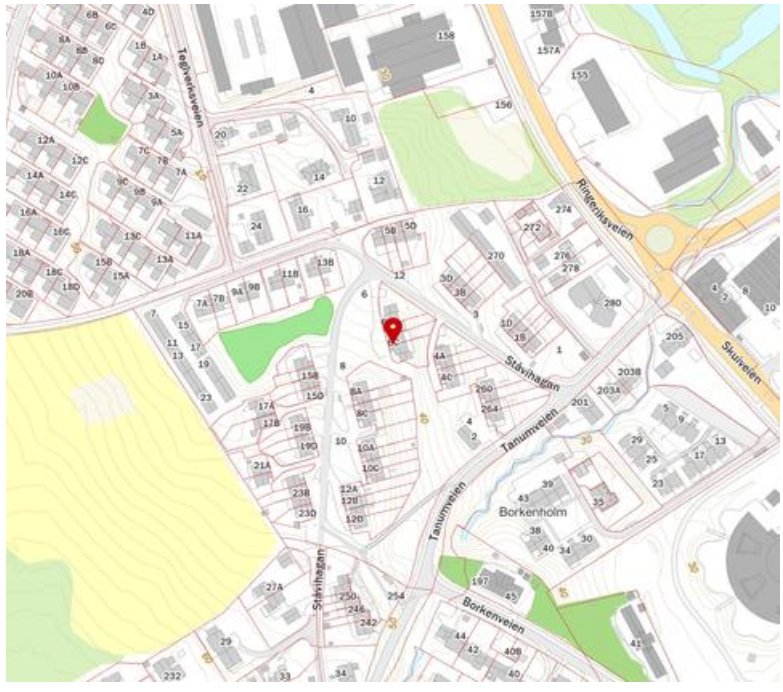
Sport

Ginibråten balløkke	7 min
Vøyenenga	7 min
Nonstop Fitness	5 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 63, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 05.07.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-2060 **Referansenummer:** OG1195

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie **Vår ref:**

Akershus Takst BA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 916 779 500 MVA

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

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.

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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

Bolig fundamentert med støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3 lags glass, malte dører og saltak tekket med papp.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er påkostet med bl.a. terrasser i 2022/2023, overflatebehandlinger av vegger og himlinger i de fleste rom i 2021-2025, mye elektrisk, ladeboks til el-bil og sikringsskap i 2021/2022, taktekking, renner, nedløp og beslag i 2021, benkeplater på kjøkken i 2022, bad i underetasje og deler av røropplegg i 2021, de fleste vinduer og ytterdører i 2020, isolert/bygget opp deler av yttervegger innvendig i 2020, kjøkken i 2019 m.m.
Bad i 2 etasje er fra 2003.

Det er eldre drenering, pipe, utvendig røropplegg, utvendig kledning, m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av papp fra 2021.
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2021.
Trevegger med eldre stående kledning.
Saltak med tresperrer og antatt undertak av rupanel fra byggeåret.
Det er synlige luftespalter langs takraft.
Det er 1 eldre vindu, 1 vindu fra 2010, og ellers vinduer fra 202072021 i boligen.
Malt ytterdør med glass og kodelås. Malt terrassedør med glass.
Dører fra 2020.
Terrasse i treverk ved inngangspartiet. Størrelse 10 m2.
Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 31 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, tregulv, parkett og laminat. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malt panel, malte flater og takess.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, som er tilkoblet peisovn i stue.
Det er utforede vegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i hobbyrom, og det ble registrert noe høye fuktverdier.
Det ble også observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Innvendig tretrapp med malte vanger og tretrinn.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje
Baderom fra 2021 med veggmontert wc, dusj, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier har faktura fra utførende på oppbygging av rommet.
Vegger med malte flater og fliser. Malt panel i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad i 2 etasje
Baderom fra 2003 med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med fliser og malte flater. Malt panel i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjhjørne med glassdør.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt inspeksjon av vegg i dusjsone fra eksisterende hull i skap, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Benkeplater er fra 2022.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2003 og 2021 i boligen.
Koblingsskap til rør er på vegg på bad i underetasje.
Det er avløpsrør i plast fra 2003 og 2021 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad i underetasje og kjøkken. Det er ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Det er bereder på 200 liter fra 2020 plassert på bad i underetasje.
Det er el-anlegg med det meste av komponenter, stikkontakter, brytere m.m. skiftet ut i fra 2003 til 2022 i boligen. Sikringsskap med automatsikringer fra 2022.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er eldre drenering/drenerende masser rundt boligen.
Det er støpt grunnmur fra byggeåret rundt boligen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Garasje

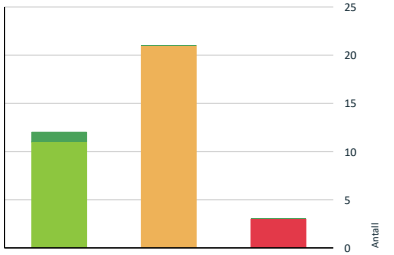
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

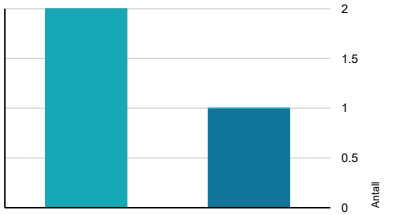
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** 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 > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp fra 2021.

Årstall: 2021

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål fra 2021.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trevegger med eldre stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utbedringer kan vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med tresperrer og antatt undertak av rupanel fra byggeåret. Det er synlige luftespalter langs takraft.

TG 2 Vinduer

Det er 1 eldre vindu, 1 vindu fra 2010, og ellers vinduer fra 202072021 i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler utvendig listverk på vinduer i underetasje, det er ikke vannbrett under vindu i underetasje, det er ikke ferdig malt utvendig listverk på vindu i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass og kodelås. Malt terrassedør med glass. Dører fra 2020.

Årstall: 2020

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk ved inngangspartiet. Størrelse 10 m2.
Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 31 m2.

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

Det er for lavt rekkverk på terrasse, det mangler rekkverk på trapp fra stue til terrasse, det er laget trapp uten fallrepo ned til hage, det er synlige skjevheter på trapp på terrasse ved inngangsparti, det mangler håndløper på trapp på terrasse ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, treguly, parkett og laminat. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malt panel, malte flater og takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv. Det er enkelte glipper i gulv, det er synlige skjevheter på vegg i trappegang i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

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.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe, som er tilkoblet peisovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede vegger i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i hobbyrom, og det ble registrert noe høye fuktverdier. Det ble også observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med malte vanger og tretrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:
Låskasse på dør fra kjøkken til underetasje er defekt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
Låskasse bør skiftes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021 med veggmontert wc, dusj, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier har faktura fra utførende på oppbygging av rommet.

Årstall: 2021





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte flater og fliser. Malt panel i himling.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2021



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2021

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2021

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2003 med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2003





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malte flater. Malt panel i himling.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er riss i flis.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskifting kan vurderes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

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



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt inspeksjon av vegg i dusjsone fra eksisterende hull i skap, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Benkeplater er fra 2022.

Årstall: 2019





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2003 og 2021 i boligen. Koblingsskap til rør er på vegg på bad i underetasje.

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

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2003 og 2021 i boligen.

Årstall: 2003

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

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

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad i underetasje og kjøkken. Det er ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på 200 liter fra 2020 plassert på bad i underetasje.

Årstall: 2020

TG 2 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.

Det er el-anlegg med det meste av komponenter, stikkontakter, brytere m.m. skiftet ut i fra 2003 til 2022 i boligen. Sikringsskap med automatsikringer fra 2022.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er skiftet mye elektrisk i boligen. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. 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 Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.



TG 0 Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er eldre drenering/drenerende masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble søkt med fuktindikator på grunnmur under trapp, uten å påvise unormale fuktutslag.

Konsekvens/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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt grunnmur fra byggeåret rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss i mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

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

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Nyere garasjebygg.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke med støpt dekke, trevegger med trepanel, saltak tekket med takstein, elektrisk leddport og strøm/lys.

Garasje med normalt god standard.

Det er enkelte mindre riss i dekke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

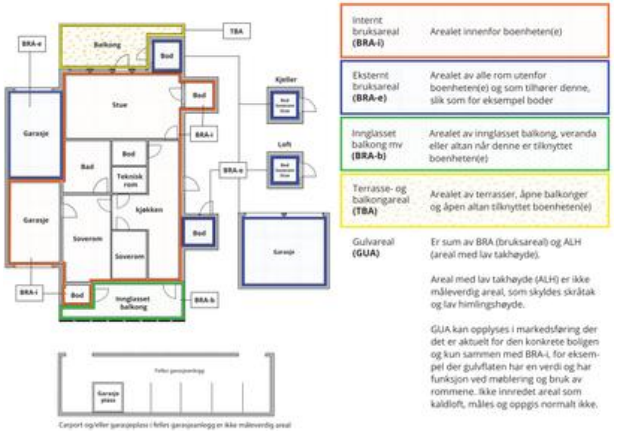
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	37			37	
1 Etasje	43	3		46	41
2 Etasje	43			43	
SUM	**123**	**3**			**41**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, Hobbyrom, Bad		
1 Etasje	Gang, Stue, Kjøkken	Bod	
2 Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling mellom seksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er laget nyt ba i underetasje, det er utført mye elektrisk, det er skiftet mange vinduer og ytterdører, det er skiftet tak, det er bygget terrasser m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue og hobbyrom tilfredstiller ikke dagens krav til lysforhold. Vindu i kjellerstuer plassert for høyt på vegg til å tilfredstille krav til rømningsvei. Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	3
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Jon-Anders Kabbe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	63	240		0	198.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ståvihagan 6 C

Hjemmelshaver
Kabbe Jon-Anders, Hanssen Julie Terese

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Vøyenenga.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, grus, beplantning m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

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.

Ståvihagan 6 C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63 - Bnr 240
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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/OG1195

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanssen, Julie Terese	9578-5999-4-2520253	2025-07-04 19:53:32
Kabbe, Jon-Anders	9578-5995-4-2709499	2025-07-04 19:51:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0268/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ståvihagan 6C, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jon-Anders Kabbe, Julie Terese Hanssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1428601
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert nyttt bad i kjeller pigget gulv og bygd opp fra grunnen av. Utført av Tømmermester Espen Claussen, Rør og Sanitærutstyr AS, Nansen Elektro AS, Muremester Rune Kristiansen AS. Høst 2020 Bad i andre etasje er overflate oppusset av oss med malt tak i 2023, og malt fliser 2020. Nansen elektro skiftet spotter og trakk om det elektriske på dette badet april 2024. Nytt vindu Vår 2021 utført av Tømmermester Espen Claussen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muremester Rune Kristiansen AS og utførte dette ifbm med nytt bad i kjeller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert nyttt bad i kjeller pigget gulv og bygd opp fra grunnen av. Utført av Tømmermester Espen Claussen, Rør og Sanitærutstyr AS, Nansen Elektro AS, Muremester Rune Kristiansen AS. Høst 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak er utført av Tak og Byggfasade AS Tømmermester Espen Claussen har byttet 16 av 18 vinduer/dører i huset. Høst 2020, og vår 2021. Ny terasse og platting + trapp på inngangsparti + bod er bygd på egeninnsats. Vedlikehold på fasade med maling og utskiftning av enkelte deler av bordkledningen er gjort på egeninsats. Tømmermester Espen Claussen har lagt nye lister, overganger, blikk og fug rundt vinduer og dører ifbm vindu/dør bytter høst 2020 og vår 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen Elektro AS Nansen Elektro har trekt om og koblet om så og si alt av strøm. Nytt sikringsskap og inntak, trekt om det meste av ledninger så det skal være ny standard i hele huset. I tillegg er det oppgradert og gått gjennom mye av 1. etasje med og gjennomgang av alt som ble fortdelt ut til resten av huset. Resten av 1. etasje ble tatt i 2019 av Elektro Term AS. Nansen har også etablert nytt intak for strøm og oppgradert så det blir nok strøm til elbillader ++ sammen med Laje AS og Elvia. Okt-Des 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifbm med etablering av nytt sikringskap og inntakk ble det full gjennomgang av det eletriske. Utført av Laje AS og Nansen Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen Elektro AS trekt kabel og montert Easee lader på vegg høst/vinter 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om vanninntak ifbm med etablering av bad i kjeller. Lagt opp alt av rør og vann og avløp til bad i kjeller. Ny varmtvannsbreder, reduksjonsventil og vannstopp med sensor. Nye rør til kjøkken. Utført av Rør og Sanitærutstyr AS høst/vinter 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank og fyringsannlegg var fjernet før vi tok over.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På egeninnsats er det lagt nytt gulv 2. etasje, lagt gips trappegang loft og 2.etasje, deler av stue, gang 2. etasje, hovedsoverom og kontor på loftet. Isolert innervegger 2. etasje. Nye dører 2. etasje. Lagt nye lister gulv tak og vinduer i meste parten av huset. Generelt malt og oppgradert overflater. Lister og foringer rundt vindu og dører hovedetasjen er utført av Tømmermester Espen Claussen og de tok samtidig og bygget opp hele innerveggen ut mot terassen med ny isolasjon, plast rettet opp og gipset og listet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er sprekk i flis under vasken på badet i andre etasje

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt ok ved siste feiing.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er noe riss i mur.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sporadisk sett skjeggkre i kjeller, behandlet for skjeggkre gjennom forsikringen og ikke observert etter det. Lite forekomst ifølge firma som utførte.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra vi kjøpte boligen April 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0268/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kabbe, Jon-Anders	2025-07-04	Hanssen, Julie Terese	2025-07-04

Identifikasjon: bankID Kabbe, Jon-Anders

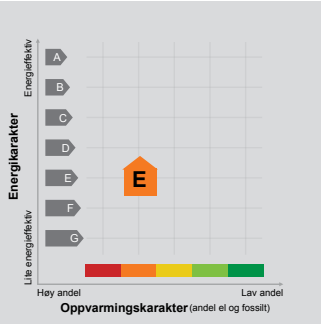
Identifikasjon: bankID Hanssen, Julie Terese

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Stävihagan 6C
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18516764
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155318
Dato	14.08.2025



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 11 639 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 626 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Rekkehus
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ståvihagan Samvirke SA mandag 19.05.2025 kl. 12:00 - Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Morten Hansen, Valgt med 12 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 12 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 12 medlemmer som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Janne Auli, valgt med 11 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 11 stemmer

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, med 11 stemmer

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000,- til intern fordeling, vedtatt med 11 stemmer for

5. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Frode Johan Andersen, gjenvelges for to år, med 11 stemmer
Marita Skansen, gjenvelges for to år, med 11 stemmer

Protokoll for Ståvihagan Samvirke SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Morten Hansen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Janne Auli (sign.)	19.05.2025

Ståvihagan Samvirke SA



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Ståvihagan Samvirke SA

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Medlemmer har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Ståvihagan Samvirke SA

Til medlemmer og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Ståvihagan Samvirke SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Ståvihagan Samvirke SA

Tid: mandag 19.05.2025 kl. 12:00
Sted: Min side

Høringsperiode: 8. mai kl. 12:00 til14. mai kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 16. mai kl. 12:00 til 19. mai kl. 12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Morten Hansen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

Janne Auli stiller seg frivillig til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: Janne Auli innstilles til å signere protokollen for årets årsmøte.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Hansen, ikke på valg
Styremedlem, Melissa Skavhaug, ikke på valg
Styremedlem, Frode Johan Andersen, på valg
Styremedlem, Marita Skansen, på valg
Varamedlem, Henrik Kolderup, ikke på valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Frode Johan Andersen, gjenvelges for to år
Marita Skansen, gjenvelges for to år

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Ståvihagan Samvirke SA
Styret

Ståvihagan Samvirke SA

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Morten Hansen, Ståvihagan 3 A
Styremedlem, Melissa Skavhaug, Ståvihagan 5 B
Styremedlem, Frode Johan Andersen, Ståvihagan 15 B
Styremedlem, Marita Skansen, Ståvihagan 6 B
Varamedlem, Henrik Kolderup, Ståvihagan 6 D

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 andeler. Selskapets navn er Ståvihagan Samvirke SA med org.nr.: 992546298 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428601

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ståvihagan Samvirke SA bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 230 884,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 957 780,-.

Kommentar til resultat
Resultatet er høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikehold enn forventet i budsjettet. Garasjedriften går også med overskudd, det er positiv arbeidskapital i garasjedriften.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets arbeid består i å drifte og forvalte Ståvihagan Samvirke SA i det daglige, det være seg spørsmål fra leverandører, andelseiere, forretningsfører og andre.

Fokuset i 2024 har vært å holde kostnader nede for igjen å unngå økte fellesutgifter. Dette er en videreføring av holdningen i 2023. Forefallende vedlikehold har blitt utført fortløpende.

Det har generelt vært et rolig år, men vinteren 2024 har som tidligere medført økt arbeidsmengde for styreleder i håndtering av leverandør og tilbakemeldinger fra andelseiere. Det har dog ikke vært noen flere henvendelser enn det som er normalt å forvente.

Styret har hatt som mål at fellesutgiftene ble holdt uendret i 2024, og det har vi klart. Det gir selvfølgelig noe mindre rom for utbedringer, men det normale vedlikeholdet har vært opprettholdt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I 2024 har det ikke vært behov for større vedlikeholdsaktiviteter annet enn normalt vedlikehold.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 planlegges følgende:

- Styret har som mål å utbedre veien ned til hengerparkeringen
- Styret har også som mål å få utbedret huskestativet på lekeplassen
- Utbedre vindskier/vannbord med beslag på garasjene
- Mindre utbedringer av tilkomstvei til nede garasjeanlegg

Styret ønsker å kunne gjøre dette innenfor de økonomiske rammene vi har uten å måtte øke fellesutgifter vesentlig. Dette er også delvis årsak til at et par av disse punktene ble utsatt fra i fjor i håp om å bygge opp noe mer egenkapital.

Kommende 5-års periode

For kommende 5-års periode er følgende per nå oppe til vurdering:

- Vasking og maling av garasjene.
- Nye lekeapparater vil bli vurdert hvis budsjettene tillater det
- Større utbedring av vei til garasjer ved nedre garasjeanlegg
- Nytt anbud på snøbrøyting og gressklipping

Styret i Ståvihagan Samvirke SA

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

Resultatregnskap Ståvihagan Samvirke SA, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 350 024	1 236 486	1 350 000	1 350 000
Annen driftsinntekt	2	165 281	165 234	157 200	167 740
Sum inntekter		1 515 305	1 401 720	1 507 200	1 517 740
Kostnader					
Lønnskostnad	3	90 424	91 280	91 300	91 500
Kostnad lokaler	4	300 600	292 008	270 000	312 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 278	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	8 644	18 750	80 000	75 000
Annen driftskostnad	7	866 419	900 023	919 500	948 500
Sum kostnader		1 267 365	1 302 060	1 360 800	1 427 000
Resultat før finansielle poster		247 939	99 660	146 400	90 740
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	20 934	11 672	1 000	5 000
Finanskostnad	9	37 989	36 286	37 000	35 000
Sum finansielle poster		-17 056	-24 614	-36 000	-30 000
Årsresultat		230 884	75 046	110 400	60 740

Balanse Ståvihagan Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	10	1 561 000	1 561 000
Garasjer	10	190 310	190 310
Sum varige driftsmidler		1 751 310	1 751 310
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		1 751 610	1 751 610
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		3 578	2 269
Sum fordringer		3 578	2 269
Bankinnskudd, kasse o.l	11	979 039	797 012
Sum omløpsmidler		982 617	799 281
Sum eiendeler		2 734 227	2 550 891

Balanse Ståvihagan Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 244 224	2 013 341
Sum egenkapital		2 250 224	2 019 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	459 166	509 031
Sum langsiktig gjeld		459 166	509 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 550	5 170
Forskudd innbetalinger		10 687	12 400
Annen kortsiktig gjeld	15	4 599	4 949
Sum kortsiktig gjeld		24 836	22 519
Sum gjeld		484 002	531 550
Sum egenkapital og gjeld		2 734 227	2 550 891

Ståvihagan Samvirke SA

Sted:_____, dato:_____

Morten Hansen Styreleder	Frode Johan Andersen Styremedlem	Melissa Skavhaug Styremedlem

Marita Skansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I boligselskapets regnskap er tomter fellesareal aktivert i balansen. Tomter fellesareal avskrives ikke. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i samvirke . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i boligselskapet , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i boligselskapets balanse og nedbetales gjennom boligselskapets fellesutgifter. I slike tilfelle kan samvirkets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

De enkelte beboerne i boligselskapet har etter avtale mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Nedbetalingen som gjennomføres kalles IN-lån. Individuelle nedbetalinger som gjøres i forbindelse med denne ordningen, vises i regnskapet som en reduksjon av den langsiktige gjelden, og økning av egenkapitalen. Økningen av egenkapitalen fremkommer som en egen linje "Innbetalt andel av IN lån". Beløpet på linjen "Innbetalt andel av IN lån" nedtrappes og overføres "Akkumulert resultat" under annen egenkapital, i takt med at boligselskapets restgjeld nedbetales ordinært av de øvrige beboerne via felleskostnadene. Detaljene rundt IN-lånene fremgår av note Gjeld. Innbetalingene via denne individuelle ordningen har ingen resultateffekt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 260 000	1 152 000	1 260 000	1 260 000
Avdrag ordinære lån	55 080	55 080	55 000	55 000
Renter ordinære lån	34 944	29 406	35 000	35 000
Sum	**1 350 024**	**1 236 486**	**1 350 000**	**1 350 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	139 200	139 200	139 200	139 200
Leieinntekter	18 000	18 000	18 000	18 540
Strøm el-bil	8 081	8 034	0	10 000
Sum	**165 281**	**165 234**	**157 200**	**167 740**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	79 250	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 174	11 280	11 300	11 500
Sum	**90 424**	**91 280**	**91 300**	**91 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	5 135	0	0	8 000
Lys, varme, energi	30 715	24 625	25 000	25 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	8 000	4 000	0	9 000
Sommer- og vinterkostnader	256 751	263 383	245 000	270 000
Sum	**300 600**	**292 008**	**270 000**	**312 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annet driftsmateriale	1 278	0	0	0
Sum	**1 278**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 143	0	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 500	18 750	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	80 000	0
Forsikringsskadesaker	1	0	0	0
Sum	**8 644**	**18 750**	**80 000**	**75 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	122 347	116 764	122 500	145 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 731	4 360	9 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	359 280	419 161	375 000	370 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900	3 000	3 500
Gave, ikke fradragsberettiget	750	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	371 711	353 337	389 500	408 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	4 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	4 000	5 000
Sum	**866 419**	**900 023**	**919 500**	**948 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	344	150	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	5 000
Renter plasseringskonto	20 590	11 522	0	0
Sum	**20 934**	**11 672**	**1 000**	**5 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	37 989	36 286	37 000	35 000
Sum	**37 989**	**36 286**	**37 000**	**35 000**

Noter Ståvihagan Samvirke SA

Note 10 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Tomt	1 561 000	1 561 000
Garasjer	190 310	190 310
Sum	1 751 310	1 751 310

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	343 002	381 425
Sparekonto Boligbanken	636 036	415 587
Sum	**979 039**	**797 012**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt egenkapital		
Innskutt andelskapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	61 951	-198 320
Nedskrevet andelssaldo i perioden	191 159	185 225
Fra årets resultat	230 884	75 046
UB annen egenkapital	483 994	61 951
IB innbetalt andel av IN lån	1 951 389	2 136 614
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-191 159	-185 225
UB innbetalt andel IN lån	1 760 230	1 951 389
Sum annen egenkapital	2 244 224	2 013 341
Sum egenkapital	2 250 224	2 019 341

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	459 166	509 031
Sum	**459 166**	**509 031**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Felleslån med individuell nedbetaling
Lånenummer:	**12115115721**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	7.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.08.2031
Opprinnelig lånebeløp:	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	509 031
Avdrag i perioden:	49 865
Lånesaldo 31.12:	**459 166**
Saldo 5 år frem i tid:	142 908
Andelssaldo 01.01:	1 951 389
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	191 159
Andelssaldo 31.12:	**1 760 230**
Sum pantegjeld for lån:	**2 219 396**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115115721	11	39 372	433 092
	3	2 382	7 146
	13	1 456	18 928

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	4 599	4 949
Sum	**4 599**	**4 949**

Noter Ståvihagan Samvirke SA

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	776 762	750 032
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	230 884	75 046
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-49 865	-48 317
Årets endring disponible midler	181 019	26 729
Disponible midler UB	957 780	776 762

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Avdrag lån	55 080	55 080	55 000	0
Renter lån	34 944	29 406	35 000	0
Inntekter garasjedrift	147 281	147 234	139 200	149 200
Sum inntekter	237 305	231 720	229 200	149 200
Kostnader				
Lys, varme, energi	30 715	24 625	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	1 278	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 143	0	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
Forvaltning og revisjon	24 470	23 354	25 000	25 000
Forsikringspremie	12 728	12 126	14 000	14 500
Sum kostnader	74 334	60 105	84 000	89 500
Resultat før finansielle poster	162 971	171 615	145 200	59 700
Finansielle poster				
Finanskostnad	37 989	36 286	37 000	0
Sum finansielle poster	-37 989	-36 286	-37 000	0
Årsresultat	124 982	135 329	108 200	59 700

Resultat og balanse med noter for Ståvihagan Samvirke SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ståvihagan Samvirke SA

Styreleder	Morten Hansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Marita Skansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Melissa Skavhaug (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Frode Johan Andersen (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ståvihagan Samvirke SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ståvihagan Samvirke SAs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: 5KUJ0-089VJ-WPSZD-ZGDJS-3SUDV-AXDWF

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5KUJ0-089VJ-WPSZD-ZGDJS-3SUDV-AXDWF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 07:25:16 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: SKUJ0-0B9VJ-WFSZD-ZGDJS-3SUOV-A.KDWF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

STÅVIHAGAN SAMVIRKE

Oversikt over opptjent egenkapital 31.12.2024

	Samvirke	Garasjer drift	SUM
Andelskapital	6 000,00		
IB	1 981 299,95	38 040,66	2 019 340,61
Felleskostnader	1 260 000,00	139 200,00	1 399 200,00
Utleie garasje	18 000,00	0,00	18 000,00
Strøm el-bil	0,00	8 080,54	8 080,54
Renteinntekt	20 933,61	0,00	20 933,61
Innbet renter og avdrag	0,00	90 024,00	90 024,00
Lønnskostnad	-90 424,25	0,00	-90 424,25
Vedlikehold, innkjøp	-3 501,00	-6 421,00	-9 922,00
Annen driftskostnad	-1 099 106,29	-67 912,72	-1 167 019,01
Drift/ vedlikehold garasjer	0,00	0,00	0,00
Renteutgifter	0,00	-37 989,21	-37 989,21
Innløsning av lån	0,00	0,00	0,00
Egenkapital/udekket tap	2 087 202,02	163 022,27	2 250 224,29

Disponible midler

	Samvirke	Garasjer drift	SUM
Egenkapital/udekket tap	2 087 202,02	163 022,27	2 244 224,29
Tomter/garasjer	-1 751 310,00		-1 751 310,00
Andel Abbl	-300,00		-300,00
Innskutt egenkapital	6 000,00		6 000,00
Lån		459 166,02	459 166,02
	341 592,02	622 188,29	957 780,31

VEDTEKTER
FOR
STÅVIHAGAN SAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 17.12.2012
Endret på ordinær generalforsamling 29.4.2013, 7.4.2014, 19.4.2016, 11.4.2019 og 30.4.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 12. april 2021.

1. Selskapsform og foretaksnavn
Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Ståvihagan Samvirke SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorer for foretakets forpliktelser. Medlemmenes ansvar for foretakets forpliktelser er begrenset til deres andelsinnskudd.

2. Forretningssted
Ståvihagan Samvirke SA har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

3. Virksomhet/ formål
Foretakets formål er å eie og administrere gnr. 63 bnr. 50 i Bærum kommune.
Foretaket skal forestå drift av eiendommen/fellesareal gnr. 63 bnr. 50 i Bærum kommune og de fellesanlegg - deriblant lekeplasser, parkeringsplasser, veier og garasjer - som finnes på eiendommen.
Foretaket har ikke erverv til formål.

Foretaket skal videre ha ansvaret for at bestemmelsene i reguleringsplanen for feltet, samt at "alminnelige bestemmelser" blir fulgt. Det samme gjelder eventuelle interne ordensregler utover dette, som foretaket vedtar.

4. Medlemskap
Foretakets medlemmer er eiere av de 60 parsellene som er utskilt fra gnr. 123, bnr. 50 i Bærum kommune.

Ingen kan være medlem/andelseier uten å være eier av utskilt hus med tomt. Medlemmene/eierne har eksklusiv rådighetsrett til sin egen tilskjøtte eiendom. Medlemskapet/andelen kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktig til å være medlemmer av foretaket og følge foretakets vedtekter, årsmøtets vedtak og vedtak fra styret.

Plikten til medlemskap inntrer når tilsagn om kjøp av bolig er gitt, og kjøper skriftlig har bekreftet at han kjøper boligen. Fra dette tidspunkt begynner foretakets felleskostnader, avgifter, m.v. å løpe for den enkelte eier.

I den utstrekning medlemmene ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med driften til andre, er medlemmene i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv. Forøvrig plikter hver enkelt eier å medvirke til at egne og foretakets eiendom/fellesarealer blir holdt på en tilfredsstillende måte.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og selgers nye adresse.

Utmelding kan kun skje ved overdragelse/salg av eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

Et medlem kan ikke melde seg ut av foretaket uten samtidig å overdra/selge eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

5. Andelsinnskudd og felleskostnader / medlemskontingent
Foretaket skal ha 60 medlemmer/andeler a kr. 100,-, således at det er knyttet en andel til hvert av de bolighus med tomt som utskilles ved oppdeling av borettslagets eiendom.

Hvert medlem plikter å betale kr. 100,- i andelsinnskudd. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Andelsinnskuddet skal ikke utbetales ved utmelding

Hvert medlem plikter å betale felleskostnader(medlemskontingent), som fastsettes av styret ved et kvartalsvis à konto beløp.

6. Foretakets økonomi - felleskostnader
Utgifter til drift av foretaket fordeles likt mellom medlemmene.

Hvert medlem innbetaler på grunnlag av budsjett vedtatt av årsmøte et forskuddsvis a konto beløp hver måned.

Foretaket betaler avgifter så som:
- Brannforsikring av hus (ikke tilbygg)
- Fellesantenneanlegg
- Brannforsikring av garasjer dekkes av garasjeavgiften.

Månedlig innbetaling av beløp til nedbetaling av foretakets lån til nye garasjer fastsettes særskilt av styret, og omfattes ikke av det månedlige a konto beløp som innbetales hver måned til ordinær drift av foretaket.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Årsoverskudd skal overføres til foretakets egenkapital, herunder bl.a. til fremtidig vedlikehold.

7. Styret
Foretaket ledes av et styre som skal bestå av 4 – fire – medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Lederen velges særskilt av årsmøtet og fungerer for to år av gangen. Det skal velges minst ett varamedlem til styret, som møter ved frafall og som overtar et styremedlems plass/verv i styret ved flytting og lignende. Styret velges for 2 – to – år ved at to av fire medlemmer er på valg hvert år.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden regnes fra valget når noe annet ikke er bestemt. Den opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av årsmøtet.

Styret skal behandle saker i styremøte, med mindre styreleder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i styremøte.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallingen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder. Varamedlem har møte og talerett, men ikke stemmerett, i alle styremøter.

Styret kan treffe beslutning når minst halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis og hvem som har stemt for og imot. Det skal fremgå at saksbehandlingsreglene i samvirkeloven § 86 er fulgt. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

Styret står for forvaltningen av foretakets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøte.
Styret har ikke adgang til å selge, pantsette eller på annen måte behefte lagets faste eiendommer, eller inngå kausjonsforpliktelser av noen art, eller anvende lagets inntekter til annet enn nødvendige utgifter til vedlikehold og drift.

Foretakets firma kan tegnes av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret kan kommunisere med alle medlemmer/leiere elektronisk. Det er det enkelte medlems/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

8. Årsmøte

Gjennom årsmøtet utøver medlemmene den øverste myndighet i foretaket. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmene har rett til å møte i årsmøte. Et medlem kan møte ved fullmektig etter eget valg. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen.

Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende årsmøte hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Medlemmet kan når som helst kalle tilbake fullmakten.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Et medlem har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Eventuelle saker må meldes skriftlig til styret (innen siste frist fastsatt av styret) i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

Styret beslutter hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst ti prosent av medlemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk årsmøte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk årsmøte.

Dersom årsmøte ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens/vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt årsmøte plikter styret å besørge at alle medlemmer i samvirke kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmene med minst 14 dagers varsel. Som skriftlig anses også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, innsendte forslag, utskrift av årsregnskap og årsberetning. Videre skal innkallingen også inneholde hvilke stilinger i styre og valgkomité som er på valg. Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles av årsmøtet.

Den som åpner møtet skal før første avstemning opprette en fortegnelse over de medlemmene som har møtt, enten selv eller ved fullmektig. Dersom noen av medlemmene har mer enn én stemme må fortegnelsen også angi hvor mange stemmer disse har. Fortegnelsen skal anvendes inntil den måtte bli endret av årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles

1. Styret informerer
2. Revidert regnskap, godkjenning av årsregnskap, herunder disponering/anvendelse av overskudd
3. Valg av revisor
4. Evt. godtgjørelse til styret
5. Budsjett
6. Valg av styret

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. I protokollen skal årsmøtets beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen undertegnes av møteleder og to andre personer valgt av årsmøtet blant dem som er til stede.

På årsmøtet har hvert medlem en stemme.

Årsmøtet kan ikke fatte beslutninger om andre saker enn de som er oppført på dagsorden.

De som ikke er representert på årsmøtet er bundet av de beslutninger som fattes.

Årsmøtets kompetanse
Vedtak om salg, utleie eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal, gnr. 63, bnr. 50 i Bærum kommune krever flertall fra 2/3 av andelseierne.

Til vedtak om nyanskaffelser, bruksendringer, forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene i foretaket eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Dersom utgifter medfører en økning i husleien på mer enn 30 % kreves det et flertall på 90 % av de tilstedeværende på årsmøtet.

Mindre endringer av disse vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Dersom vedtektsendringene er vesentlige kreves det et flertall på 90 % av de tilstedeværende på årsmøtet. Forøvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan eiendommen/fellesarealet skal benyttes. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle driftsregler for garasjer.

Inhabilitet
Ingen kan som eier eller ved fullmakt delta i noen avstemning på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på et årsmøte om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende eier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte
Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av medlemmene skriftlig krever det for å få behandlet en klart angitt sak. Styret skal sørge for at årsmøtet holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt. På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Ekstraordinært årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmene med minst 8 dagers varsel.

9. Vedlikehold
Hver enkelt huseier har det fulle ansvaret for sin eiendom. Alt nødvendig vedlikehold skal organiseres og betales av eier. Innkjørsel skal vedlikeholdes og ryddes for snø, slik at den alltid er farbar.

Arbeid på egen eiendom som kan være til ulempe for naboer, må ikke forekomme uten samtykke er innhentet. (Jfr. Lov av 16. juni 1962 om "Rettshøve mellom grannar".)
Brannskade, vannskade og skade på kloakk meldes av den enkelte til forsikringsselskapet med kopi til styret.

Hver to/firemannsbolig er i fellesskap ansvar for el. kabel fra inntaksskap ved vegg, vann og kloakk fra hus og frem til stoppekran og stakekum.

Styret kan innberette manglende vedlikehold til generalforsamlingen eller til kommunale myndigheter.

Vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg utføres etter plan utarbeidet av styret. Beboere med manglende vilje eller evne til å delta i slikt arbeid, skal dekke en kostnad, fastsatt av generalforsamlingen, som tilsvarer det arbeidet som var forventet utført. Arbeid utover styrets plan, slik som felling av trær uten styrets og berørte naboers godkjennelse, kan også medføre økonomisk ansvar.

Eierne har ansvaret for alt vedlikehold av sin egen garasje. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholdsarbeider på garasjene der dette er påkrevet. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende eiers regning.
Styret skal sørge for at det avsettes midler til et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Størrelsen på fondet skal vurderes av styret og har ingen øvre grense.

10. Salg eller utleie
Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje, skal han/hun påse at leietageren skriftlig forplikter seg til å følge foretakets vedtekter, vedtak av årsmøte og styret.
Utleie skal meddeles styret og likeledes skal styret meddeles utleiers midlertidige / nye adresse.

11. Garasje
Samvirkets ansvar
Foretaket har økonomisk ansvar for vedlikehold, reparasjon og utbedring av tak, takrenner og utvendige vegger.

Garasjeretteiers ansvar
Garasjeretteier har økonomisk ansvar for vedlikehold, reparasjon og utbedring av port, portåpner, lås, taklys, lysbryter, kontakter og innvendige vegger.

Garasjeretteier har ansvar for å holde garasjen til enhver tid lukket og låst.

Vedlikehold
Eventuelle endringer på eller i garasjen som påvirker fasade eller infrastruktur kan ikke gjøres uten samvirket samtykke.

Eier av garasjeretten plikter å holde sin del av garasjen i teknisk god stand. Herav følger også plikt til å delta i vedlikeholdsarbeider på sin egen garasjedel samt hele garasjeanlegget for øvrig, både innvendig og utvendig.

Garasjeretteier plikter å melde fra til styret om skader på garasjeanlegget herunder både egen og andres garasje.

Eier av garasjeretten plikter å stille garasjerommet til rådighet for samvirket dersom det er behov for innvendige arbeider eller besiktigelser som samvirket svarer for.

Kostnader til vedlikehold vil fastsettes av årsmøte.

Utleie
Garasjen kan ikke leies ut uten godkjenning fra samvirket med mindre garasjen leies ut i forbindelse med utleie av boligen som garasjen tilhører. Eventuelt avslag skal begrunnes.

Salg
Garasjen kan ikke selges til andre enn samvirket eller den som kjøper boligen som garasjeretten tilhører.

Restriksjoner
Det er ikke tillatt å lade el-bil, bruk av motorvarmer/cupévarmer, ha fryser eller andre gjenstander med konstant strømforbruk på fellesstrømanlegg i garasjene.

Evt dispensasjon må søkes og godkjennes av styret, men vil da blant annet kunne forutsette installasjon av eget strømopplegg med måler for garasjerettseiers regning.

Annet
Eier av garasjeretten må rette seg etter vedtak i årsmøte som gjelder garasjene, herunder eventuelle vedtak som f.eks. vedlikeholdsarbeider, riving av garasjene eller endring av utgiftssatser.

Uaktsom bruk og skader kan medføre økonomisk erstatningsansvar.

12. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket
Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler ut over dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag fordelingsnøkkelen ved betaling av felleskostnader til drift av foretaket.

13. Oppløsning
Beslutning om å oppløse samvirkeforetaket treffes av årsmøtet med fire femte dels flertall av de avgitte stemmer.

14. Samvirkelova
For så vidt ikke annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 30.06.25 Side 1 av 2

Ståvihagan Samvirke SA
Ståvihagan 6 C
1339 VØYENENGA

Vår ref.: 168/23
Type: Samvirke
Eiere: Jon-Anders Kabbe, Julie Terese Hanssen

Organisasjonsnr: 992 546 298

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 974**

Felleskostnader:	Felleskostnader garasje	200
	Avdrag garasjelån IN	15
	Felleskostnader	1 750
	Renter og omkostninger garasjelån IN	9

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 371	Gjeld siste årsoppg.:	1 455
Klient ajourf. lån:	2 090 959,72	Klient gj. s. årsoppg.:	459 166

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12115115721, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2025: 7.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 30.06.2025: 432 594
Andel av saldo: 1 372
Første termin: 15.02.2009Første avdrag: 15.05.2009 (siste termin 15.08.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 88 667
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35 220
Flytende rente
Felleslån med individuell nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Morten Hansen
Adresse: Ståvihagan 3 A
Postnr/-sted: 1339 VØYENENGA
E-post: staavihagan@gmail.com

IN-ordning, mulighet for innløsning av andel fellesgjeld ved overdragelse. Vennlist ta kontakt med forretningsfører i ABBL

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 455	Andre inntekter:	734
Annen formue:	18 158	Utgifter:	120		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 63/240 - seksjon:23
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 30.06.25 Side 2 av 2

Ståvihagan Samvirke SA
Ståvihagan 6 C
1339 VØYENENGA

Vår ref.: 168/23
Type: Samvirke
Eiere: Jon-Anders Kabbe, Julie Terese Hanssen

Organisasjonsnr: 992 546 298

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428601

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 63/240
Adresse: Ståvihagan 6C
Dato: 23.06.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og ank

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

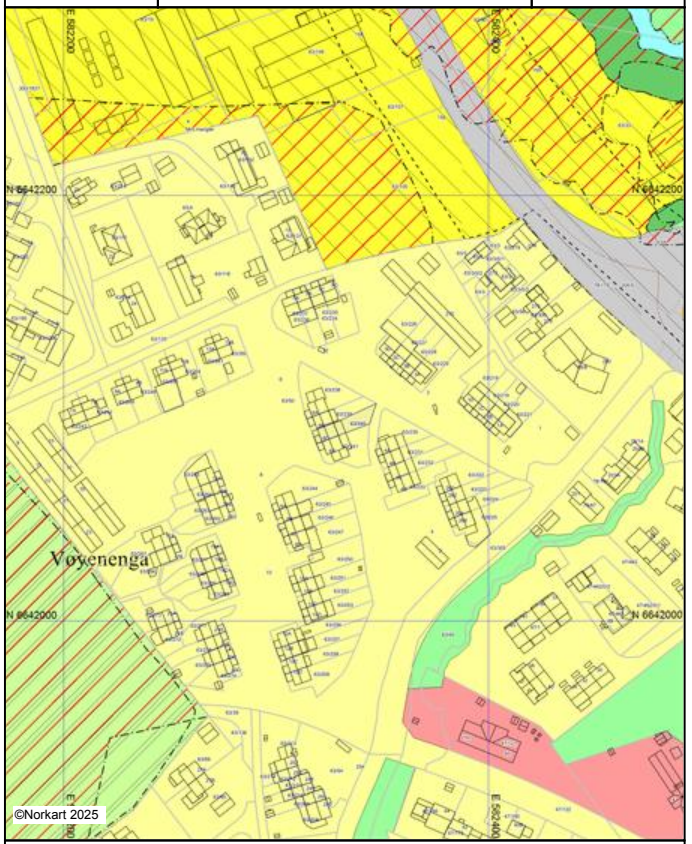
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/240
Adresse: Ståvihagan 6C
Utskriftsdato: 23.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ståvihagan 6C, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 290,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 465,00 kr
Sum	**12 348,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**5 776,19 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0268/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ståvihagan 6C 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 63, bnr 240 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no