PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RINGSTABEKKVEIEN 120

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Ringstabekkveien 120 , 1356 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1850 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ID1412

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Medansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen

Uavhengig Takstingeniør

andreas.christoffersen@tek-norge.no

468 61 850

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 1923. Boligen ble tilbygget og bygget om til tomannsbolig i 1946. Det medfølger en carport på eiendommen.

Kjeller: 4 boder, grovkjeller og vaskekjeller.
1. etasje: vindfang, trapperom, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom og hall.
2. etasje: trapperom, toalettrom, bad, gang, 3 soverom, hall, stue og kjøkken.
Loft: trapperom, bad, kjøkken og stue/soverom.
Annet: kneloft/lagringsloft.

Boligen fremstår med et betydelig behov for oppgraderinger og vedlikehold for å møte dagens krav til standard og funksjonalitet. Det er registrert store og alvorlige avvik på sentrale bygningsdeler som tak, fasader, vinduer og dører. Innvendig er det påvist betydelige skjevheter i etasjeskillere og behov for fornyelse av alle overflater. Våtrommene er av eldre dato og må påregnes totalrenovert grunnet alder og manglende tetthet i våtsoner.

Bygningen bærer preg av sin alder og konstruksjonsmetoder fra tidlig 1900-tall. Svakheter knyttet til isolasjonsevne og energieffektivitet er fremtredende sammenlignet med moderne krav. Det er påvist fuktutfordringer i kjellerkonstruksjoner som er typisk for eldre råkjellere uten kapillærbrytende sjikt. Tekniske installasjoner for vann og avløp har i stor grad passert sin forventede brukstid, og det elektriske anlegget mangler dokumentasjon og har behov for utvidet kontroll. Enkelte nyere oppgraderinger som kjøkkeninnredninger fra 2018 er registrert, men disse kompenserer ikke for det generelle behovet for teknisk fornyelse.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon av trevirke.
Taktekking av takpapp og shingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er innredet loft samt kneloft med rom for lagring.
Bygningen har eldre trevinduer med koblet glass, samt blyglass av ukjent alder. Vinduet på badet i 1. etasje er datostemplet 2023.
Bygningen har malte inngangsdører og malte balkongdører i tre.
Sydvendt terrasse i stein/betongkonstruksjon med adkomst fra stuen i 1. etasje.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue i 2. etasje.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon belagt med skifer ved inngangspartiet.
Utvendig trapp med betongstein ved sideinngang.
Mindre trapp av steinblokker ved inngang til kjeller.
Utvendig trapp i steinkonstruksjon med skifertrinn til terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med betonggulv mot grunn.
Boligen har mursteinspipe med en vedpeis i hver etasje.
Innvendige trapper er utført i trekonstruksjoner. Enkelte trapper har belegg.
Boligen har en blanding av innvendige dører, bestående av malte, profilerte og glatte dører, samt flere dører med glassfelt.
Det er installert parafinovner i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Eldre bad
Fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet er innredet med servant og badekar.

Bad 2. etasje:
Eldre bad.
Fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett.

Bad loft:
Eldre bad.
Gulv med belegg og vegger med våtromsplater.
Innredet med servant og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje
Kjøkkeninnredning er fra 2018 i følge rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning er fra 2018 i følge rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken loft:
Enkel innredning med utslagsvask.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger.
Innredet med toalett og servant med underskap.

Toalettrom 2. etasje:
Toalettrom med malte vegger og gulv.
Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i yttervegg på soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i vindfang 1. etasje og i gang 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ukjent drenering.
Bygningen har betong og natursteins grunnmur.
Forstøtningsmur av steinblokker.
Boligen ligger på tilnærmet flat tomt med mindre nivåforskjeller og svak helning.
Det er oljetank i stål som er plassert i kjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

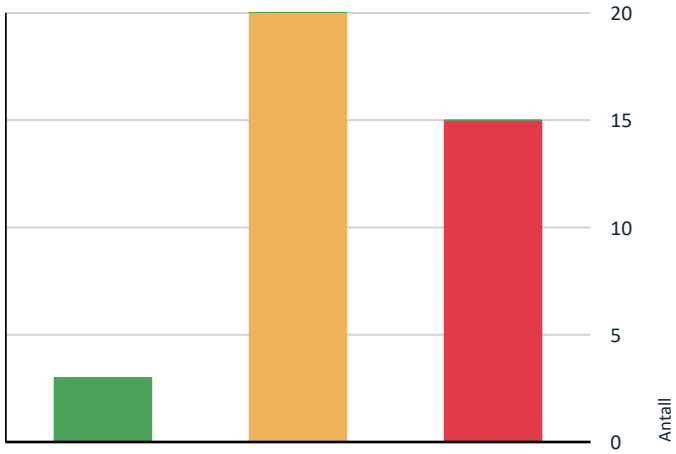
Tomannsbolig

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

Loftet er innredet som boligrom, noe som ikke fremkommer på fremviste tegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruken av rommene på loftet er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

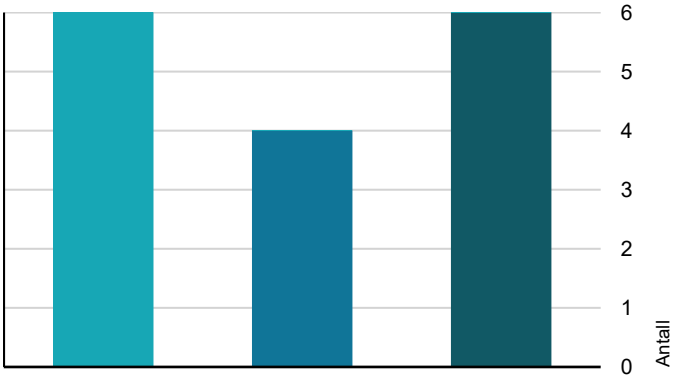
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tilsendte dokumenter i byggesaken

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1946	Tilbygget/ombygget	Tilbygget og bygget om til tomannsbolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takpapp og shingel med ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Normal levetid for takpapp/shingel er ca. 25 år.
- Det er påvist råteskader på vindskier.
- Det er stedvis fuktskjolder på loftet, noe som kan tyde på svakheter i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

- Taktekkingen bør vurderes nærmere under trygge forhold.

- Taket bør holdes under observasjon, og tekkingen bør skiftes ved behov eller ved tegn på skade, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Råteskader på vindskier og fuktskjolder på loftet indikerer økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.



Eksempel på fuktskjolder på loft.



Fukt/råteskadet vindski.

TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Øvrige beslag og detaljer på tak er ikke vurdert, da det ikke ble ansett som forsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Vurderingen er derfor begrenset til det som er observert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

• Det er avvik:

- Det er avflassing av maling på beslag, renner og nedløp.
- Det er flere deformasjoner og skader i takrennene. (TG3)
- Det er mangelfull bortledning av vann.
- Det mangler endestykker på enkelte takrenner.
- Enkelte nedløp er ikke korrekt montert til takrennen.
- Det mangler deler av snøfangeren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det må påregnes utskifting og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og hindre fuktskader på bygningens konstruksjon.

- Øvrige beslag på tak bør inspiseres nærmere når det er trygge forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, råteskader og forringelse av byggets verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på mangelfull bortledning av vann.



Eksempel på skade.



Ikke korrekt tilkobling



Manglende endestykke.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

- Det er påvist råteskader og fuktskader i kledningen flere steder.
- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
- Det er observert spredt svertesopp, misfarging og flassende maling på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres tiltak for å bedre lufting bak kledningen, samt utbedre eller skifte ut skadet kledning for å hindre videre råte- og fuktskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

- Manglende lufting og eksisterende skader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt ytterligere forringelse av fasaden.

Kostnadsestimatet gjelder begrenset utskiftning av skadet kledning for å utbedre registrerte skader. Det er påvist flere skader, og en mer omfattende utskiftning av kledning kan være nødvendig på sikt. Estimatet omfatter ikke utskifting av kledning på hele boligens fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt/råteskader



Fukt/råteskader



Flassende maling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon av trevirke.

Det er innredet loft samt kneloft med rom for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

- Det er observert misfarging på undertaket.
- Det er begrenset lufting.
- Det er stedvis fuktskjolder på takkonstruksjonen samt undertaket. Ved fuktmåling var det tørt på befaringstidspunktet.
- Det er åpninger i veggen som ikke er tettet for insekter.
- Det er påvist flere vepsebol.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for sopp, fukt og råteskader på takkonstruksjonen.

- Åpninger i veggen bør tettes med insektsnetting for å hindre at veps og andre insekter kommer inn.

- Årsaken til fuktskjoldene bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere tidligere eller periodisk fuktproblematikk som kan medføre skade på konstruksjonen over tid.


Åpninger uten insektsnetting.


Misfarging på undertak.


Eksempel på fuktskjolder.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har eldre trevinduer med koblet glass, samt blyglass av ukjent alder.

Vinduet på badet i 1. etasje er datostemplet 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

- Det er flere vinduer med råte og fuktskader. (TG3)
- Det er flere vinduer som er vanskelig å åpne og lukke.
- Enkelte vinduer mangler første glass.
- Enkelte vinduer har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes utskifting av flere vinduer grunnet råte, slitasje og alder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet over tid gi økt risiko for luft- og vanninntrengning, med påfølgende fuktskader og redusert funksjon.

- Eldre vinduer med koblet glass har økt risiko for kondensering mellom glassene, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og behov for hyppig vedlikehold.

- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt vinduer med manglende eller sprukket glass, bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet, energieffektivitet og redusere risiko for inntrenging av fukt og trekk.

Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av vinduer med påviste råte skader, og omfatter ikke utskiftning av øvrige vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu med fukt/råteskader.



Vindu med fukt/råteskader.



Vindu med fukt/råteskader



Eksempel på sprukket glass.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte inngangsdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Det er avvik:

- Hoveddøren har flassende maling og er noe vanskelig å lukke.
- Inngangsdøren på siden har råteskader i nedre del og er noe vanskelig å lukke. (TG3)
- Balkongdøren har råteskader, er svært slitte og oppsprukne. (TG3)
- Døren inn til kjeller er skadet, oppsprukket og noe vanskelig å lukke.
- En av balkongdørene har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Døren(e) står foran utskiftning.

- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av dører med råteskader og slitasje, samt utbedring av dører som er vanskelige å lukke.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse, redusert funksjon og varmetap, samt mulig inntrenging av fukt som kan skade tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

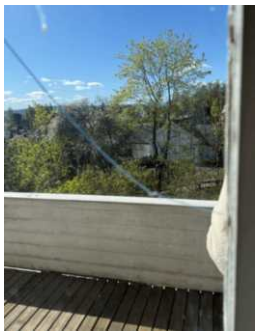
Tilstandsrapport



Balkongdør er slitt og fukt/råteskader.



Inngangsdøren har råteskader.



Balkongdøren har sprukket glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse i stein/betongkonstruksjon med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Sørvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er avvik:

- Terrassen i trekonstruksjon har spredte råteskader i bærende konstruksjon, samt spredt forekomst av svertesopp. (TG3)
- Membranen/tettesjiktet på terrassen er av ukjent alder, men det er indikasjoner på at den har høy alder.
- Terrassebordene ligger løst i felt og vipper ved belastning, og ligger ikke plant.
- Terrassen i stein/betong har løst rekkverk og rekkverkssøyler, samt noe utglidning av steiner i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

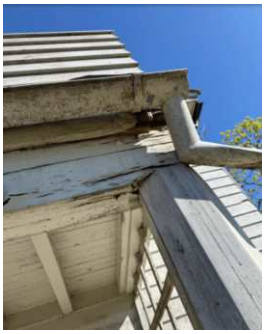
- Det må forventes full riving og utskiftning av terrassen i trekonstruksjon, da det er spredte råteskader i bærende konstruksjon. Dette er nødvendig for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for sammenbrudd eller personskade.

- Det bør foretas utbedring av rekkverk samt utglidning av steiner på trapp i stein/betong, for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre fare for fall eller skader.

Kostnadsestimatet gjelder riving og oppføring av ny terrasse i trekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Terrasse med råteskader.



Terrasse med råteskader samt svertesopp.



Løse rekverkssøyler



Utglidning av steiner på terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongkonstruksjon belagt med skifer ved inngangspartiet.

Utvendig trapp med betongstein ved sideinngang.

Mindre trapp av steinblokker ved inngang til kjeller.

Utvendig trapp i steinkonstruksjon med skifertrinn til terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er enkelte løse skiferstein samt riss/sprekker i konstruksjon på trappen ved inngang.
- Trapp ved kjeller er skjev/ujevn og har enkelte løse steiner.
- Trapp ved terrasse har løst og sprukket skifer trinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Trappene bør utbedres for å hindre videre forringelse og for å ivareta sikkerheten ved bruk.

- Løse eller sprukne skiferstein og steiner kan føre til snublefare og personskade, samt ytterligere skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Knekt og løs skifer.



Ujevn trapp med noe løse steiner.



Løs skifer.



Eksempel på sprekker i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert flere sprekker og riss i innvendige tak.
- Det er flere steder svelling i skjøter og skader på laminat.
- Det er flassing av maling på gulvet.
- Det er registrert soppdannelse på vegg og gulvlist på kjøkken i 2. etasje.
- Det er stedvis fuktskjolder i himlingsplater på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

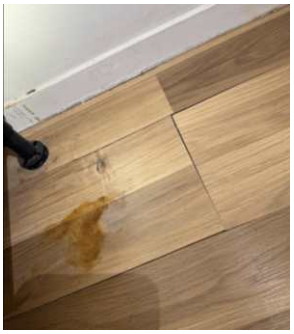
- Det må påregnes oppgradering og vedlikehold av overflater for å utbedre registrerte skader og slitasje.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan redusere både brukskvalitet og estetikk.

Tilstandsrapport



Soppdannelse på vegg.



Skade på gulv.



Skade på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 35 mm gjennom hele rommet på kjøkken i 2 etasje.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 21 mm innenfor 2 meter på kjøkken i 2 etasje.

Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

Det ble målt høydeforskjeller i:
2. Etasje: stue og soverom kjøkken
1. Etasje: stue og kjøkken

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

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

- Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.

- Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbed Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
- Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. ring ved eventuell renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med en vedpeis i hver etasje.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Det er avvik:

- Det er stedvis ris i pipe og peis.
- En side av pipen er kledd inn på kjøkkenet, dette medfører også at det er ikke nok avstand til brennbart materiale.(TG3)

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

• Større avstand til brennbart materiale må lages.

• Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig, og avstanden til brennbart materiale må økes for å oppfylle gjeldende krav.

- Riss i pipe bør utbedres.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for brann og selvantenning i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder synliggjøring av vanger samt etablering av nødvendig avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på riss i pipen.



Eksempel på riss i peisen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av råkjeller.

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er store områder med saltutslag.
- Det ble ved overflatesøk målt høy verdier i nedre del av vegg mot terreng.

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.

Avvikene bør vurderes i sammenheng med eksisterende drenering og fuktsikring. Det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre dreneringen rundt bygget for å redusere fuktinntrengning.

For eldre boliger som denne er det alltid risiko for kapillært oppsug fra grunn, også på innervegger, fordi det ikke er konstruert med kapillærbrytende sjikt mot grunn.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima. Bruken av rommene vil være avgjørende for tiltakene.

Kostnadsestimatene for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige tiltak knyttet til kjelleren. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling med forhøyde verdier.



Eksempel på saltutslag og flassende puss/maling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i trekonstruksjoner. Enkelte trapper har belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen til loft og kjeller er nokså bratt og har liten overhøyde.
- Flere av trappene har slitasje, samt enkelte skader i belegg og treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør foretas vedlikehold og utbedring av trappene for å redusere risikoen for fall og personskader, samt for å forlenge trappenes levetid.

- Bratte trapper og lav overhøyde kan medføre økt fare for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten.

Tilstandsrapport



Skader i trapp.



Skader/slitasje i trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en blanding av innvendige dører, bestående av malte, profilerte og glatte dører, samt flere dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Dørene har generelt mye slitasje, og flere av dem er vanskelige å lukke.
- Flere dørhåndtak er ødelagte og henger løst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes utskiftning eller lokale utbedringer og justeringer av samtlige innerdører for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne bli vanskeligere å bruke, og det kan oppstå økt skade på både dørblad og karmer.



Eksempel på ødelagt dørhåndtak.



Eksempel på slitasje/oppsprekking.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er installert parafinovner i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger er tillatt å fyre med fossilt brensel i private boliger.

I enkelte tilfeller kan parafinovner bygges om til bruk av biobrensel, men det foreligger ikke dokumentasjon på om slik ombygging er utført eller mulig i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parafinovnene bør fjernes eller bygges om til godkjent bruk av biobrensel, dersom dette er mulig og dokumentert.

Manglende tiltak kan medføre brudd på gjeldende regelverk, samt økt risiko for brann og forurensning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad
Fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet er innredet med servant og badekar.
Sluk av støpejern.

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 9,2%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg mot badekar fra gangen.



Fuktmåling uten vesentlig utslag

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre bad.
Fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett.
Sluk av støpejern.

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





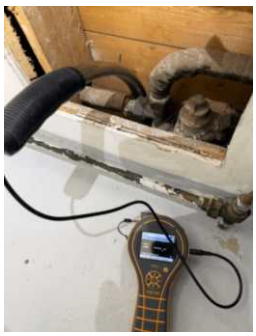
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via luke fra toalettet og hulltaking var derfor ikke nødvendig. Det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg.



Fuktmåling uten utslag

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.
Gulv med belegg og vegger med våtromsplater.
Innredet med servant og badekar.

Tilstandsrapport

Ukjent sluk.

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen.

Sluket lot seg ikke kontrollere fordi slukristen sitter fast.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg under kjøkkenskap mot badekar.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2018 i følge rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

- Det er fuktskade på front over komfyren.
- Skade på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Tiltak:

- Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon for å ivareta krav til brannsikkerhet og lekkasjesikring.

- Skadet front over komfyren bør utbedres for å sikre funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader.

- Skade på benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør utbedres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og forringelse av materialet.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann, vannskader og redusert brukskvalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2018 i følge rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er skade på benkeplaten ved komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres skade på benkeplaten ved komfyren for å unngå videre forringelse, redusert levetid og mulig fuktopptak som kan føre til ytterligere skader på innredningen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann, vannskader og redusert brukskvalitet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

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

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

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning med utslagsvask.

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

- Det er ikke vann i rørene til kjøkkenet.
- Det er fuktskjolder under vasken.

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

- Det bør etableres vanntilførsel til kjøkkenet for å sikre normal bruk og funksjon.

- Fuktskjolder under vasken bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres for å unngå videre fuktskader og mulig utvikling av skader.

Kostnadsestimatet gjelder ny enkel hybelkjøkkeninnredning, men det må påregnes ytterligere kostnader ved behov for utskifting av rør eller elektrisk opplegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger.
Innredet med toalett og servant med underskap.

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

- Kun lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat for denne posten er beregnet for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger og gulv.
Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

- Det er vesentlig slitasje på gulv.
- Kun lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Tiltak:

Gulvet bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde estetikken og forhindre videre forringelse.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat for denne posten er beregnet for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av røranlegget har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Det må forventes vesentlig utskiftning av innvendige vannledninger, da deler av røranlegget har passert normal brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Deler av avløpsanlegget har passert normal brukstid

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Tilstandsrapport

Det må forventes å skifte store deler av avløpsanlegget, da deler av anlegget har passert normal brukstid og det er påvist rustskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, fuktskader og akutte driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i yttervegg på soverom.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen friskluftsventiler i stuene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventil eller vindusventil i stuer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ingen kjennskap til ader på bereder (mangler datostempling)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for varmtvannstanken.
Manglende informasjon om alder medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid og øker risikoen for plutselig svikt eller lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i vindfang 1. etasje og i gang 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om det elektriske anlegget

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger ingen opplysninger om el-anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det er ubeskyttede ledninger i takpunkt på soverom.
    - Det er hull i sikringsskap i 1. etasje.
    - Det er ikke fullstendig kursfortegnelse i 1. etasje.
    - Stedvis høy alder på ledniknggsnett og utstyr.
    - Ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell i følge dokumentasjon i byggesaken.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Det er større områder med saltutslag i kjeller.
- Det ble målt forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg i kjeller.
- Eldre bygninger med råkjeller ble ofte ikke bygget med drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre eller etablere drenering for å hindre videre fuktpåkjenning på konstruksjonen og sikre et godt inneklima.

- Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av kjellerens konstruksjon.

Kostnadsestimatene for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige tiltak knyttet til rom under terreng. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på saltutslag.



Forhøyde fuktnivåer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong og natursteins grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er stedvis sprekker/riss.
- Det er stedvis avskallede og løs puss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Sprekker og avskallet puss bør utbedres for å begrense videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning, som over tid kan påvirke konstruksjonens tilstand.



Eksempel på riss/sprekk i grunnmur.



Eksempel på flassende/avskallet puss.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av steinblokker.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Muren har store skjevheter samt utsklidning av steiner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Muren bør utbedres for å unngå videre forringelse og redusere risikoen for at muren raser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Muren har store skjevheter samt utsklidning av steiner.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på tilnærmet flat tomt med mindre nivåforskjeller og svak helning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er områder med flatt eller motfall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra boligen og ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningsmassen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling og fuktskader i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men det er fremvist dokumentasjon for rehabilitering med strømpe og delvis utskifting i 2022.
Utvendig vannledning er av jernrør med ukjent alder.
Det er offentlig van og avløp private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• 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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål som er plassert i kjelleren. Oljetank er fra 2012.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Det er installert innvendig oljetank i boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll eller tilstand, og det er usikkert om tanken er i bruk. Det er indikasjoner på at tanken inneholder restmengder av fyringsolje/parafin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør innhentes dokumentasjon på tilstand og eventuell bruk av tanken. Fyring med fossil olje til oppvarming av bygninger ble forbudt fra 2020 i Norge. Dersom tanken ikke er i bruk, anbefales tømming, rengjøring og sanering i henhold til gjeldende krav. Uten oppfølging kan forholdet over tid medføre økt risiko for lekkasje, med mulig forurensning og kostnader knyttet til opprydding.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til NVEs kartløsninger.



- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

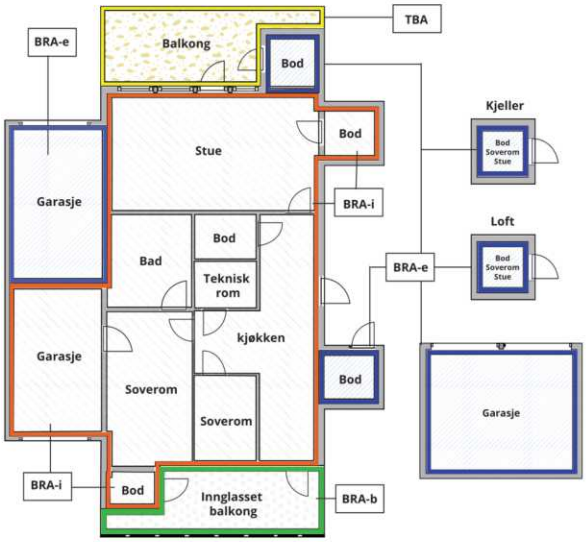
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	69			69	
1. Etasje	111			111	20
2. Etasje	108			108	10
Loft	25			25	
SUM	**313**				**30**
SUM BRA	**313**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, grovkjeller, vaskekjeller		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, hall		
2. Etasje	Trapperom, toalettrom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, hall, stue, kjøkken		
Loft	Trapperom, bad, kjøkken, stue/soverom		

Kommentar

Det medfølger et blikkskur som tidligere er brukt til garasje uten dør/port. Fordi det ikke er garasjeport er bygningen en carport og er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode på loftet og i kjelleren. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er innredet som boligrom, noe som ikke fremkommer på fremviste tegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruken av rommene på loftet er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet er innredet og det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loft og enkelte soverom i 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Guri Vinje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	335		0	1079.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringstabekkveien 120

Hjemmelshaver
Vinje Finn-Erik, Vinje Guri, Vinje Vetle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

PERSONVERN

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/ID1412

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260173
Addresse	Ringstabekkveien 120		
Postnr.	1356	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Vetle Vinje		
Selgers navn	Guri Vinje		
Selgers navn	Finn-Erik Vinje		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Finn-Erik Vinje

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1920

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
V V
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If

Polise/avtalenr.:

9243181

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinteren 2022 ble rør ute fornyet, sannsynligvis skiftet rør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og ordreunderlag

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vann og avløpsteknikk/Safetech kontrollerte rør ute i 2021/2022. Se pk. 8

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Rør i bakken ute ble rehabilitert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I 2018 fikk terrassen i 1. etasje nytt støp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

RobMal AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I april 2024 ble det oppdaget maur på kjøkkenet i første etasje. Disse ble fjernet med insektsspray. Maurene har ikke vist seg siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Per i dag går vannledning til Dagaliveien 2B via kjelleren i Ringstabekkveien 120. Denne retten til vann må enten tinglyses eller så må Dagaliveien 2B hente vann fra privat vannledning som går ved tomtegrensa mot nord/øst.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	30.04.2026
Signert av	*Vetle Vinje*
Signert av	*Guri Vinje*

Initialer selger:
V V
G V

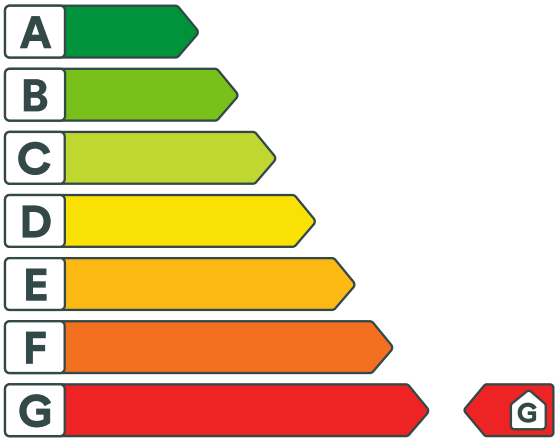
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298410**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17297856**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **335**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **313,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **512,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **508,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **123 951 kWh**

Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

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

Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

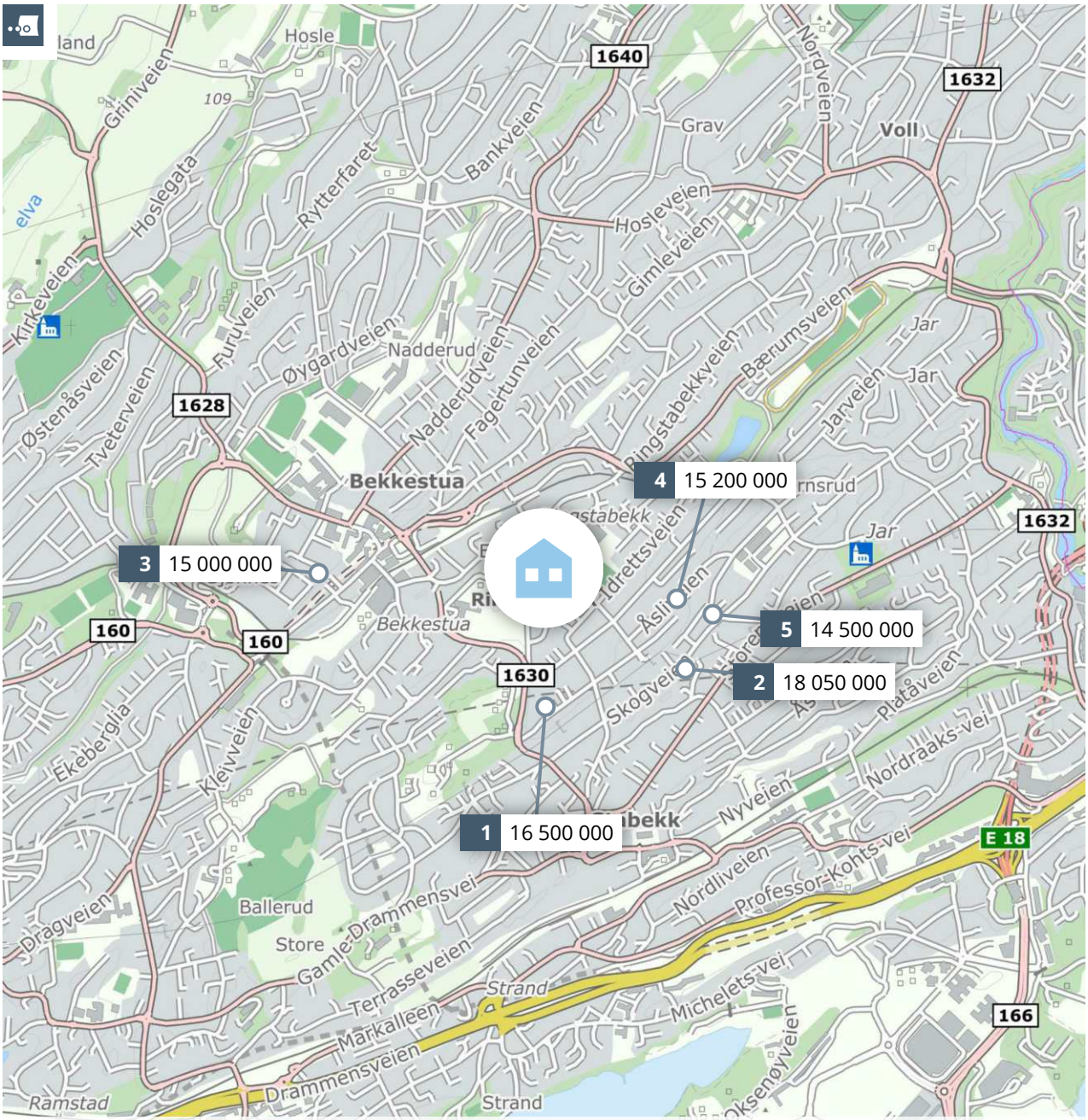
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

RINGSTABEKKVEIEN 120

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 17 BNR 335 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 15

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	44 409
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	313 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 080 m²	
Byggeår					1923	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Festningsveien 23 A			03.11.2022	16 900 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**68 182**
	242 m²	1915	1 046 m² 6 sov						
2	Skogveien 52 A			12.06.2024	18 300 000	**18 050 000**	0	18 050 000	**59 180**
	305 m²	1993	1 372 m² 5 sov						
3	Presterud alle 23			13.09.2023	16 200 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**55 147**
	272 m²	1932	801 m² 5 sov						
4	Åsliveien 8 B			30.08.2023	15 900 000	**15 200 000**	0	15 200 000	**64 957**
	234 m²	1920	1 106 m² 5 sov						
5	Trudvangveien 39			09.04.2024	14 500 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**55 133**
	263 m²	1935	1 487 m² 4 sov						

Boligen går over fire etasjer, der første og andre etasje har tilnærmet like planløsninger. Begge etasjer har stue med peis, kjøkken fra 2018, bad, toalettrom og tre soverom. Fra første etasje er det utgang til overbygget terrasse og hage, mens andre etasje har utgang til solrik balkong med flott utsikt mot Oslofjorden.

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde. Tomten er høytliggende med gode solforhold. Det er kort vei til Bekkestua sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder, samt gode kollektivforbindelser med T-bane, buss og tog i nærheten.

Området er barnevennlig med trygge omgivelser, flere barnehager og kort avstand til skoler på alle nivåer. Det er også gode fritidstilbud i nærområdet, noe som gjør området til et populært sted å bo.

Tomten er meget attraktiv og renovering av huset vil forsvare seg opp mot markedspris etter renovering da eiendommen som nyoppusset vil tåle høy pris.

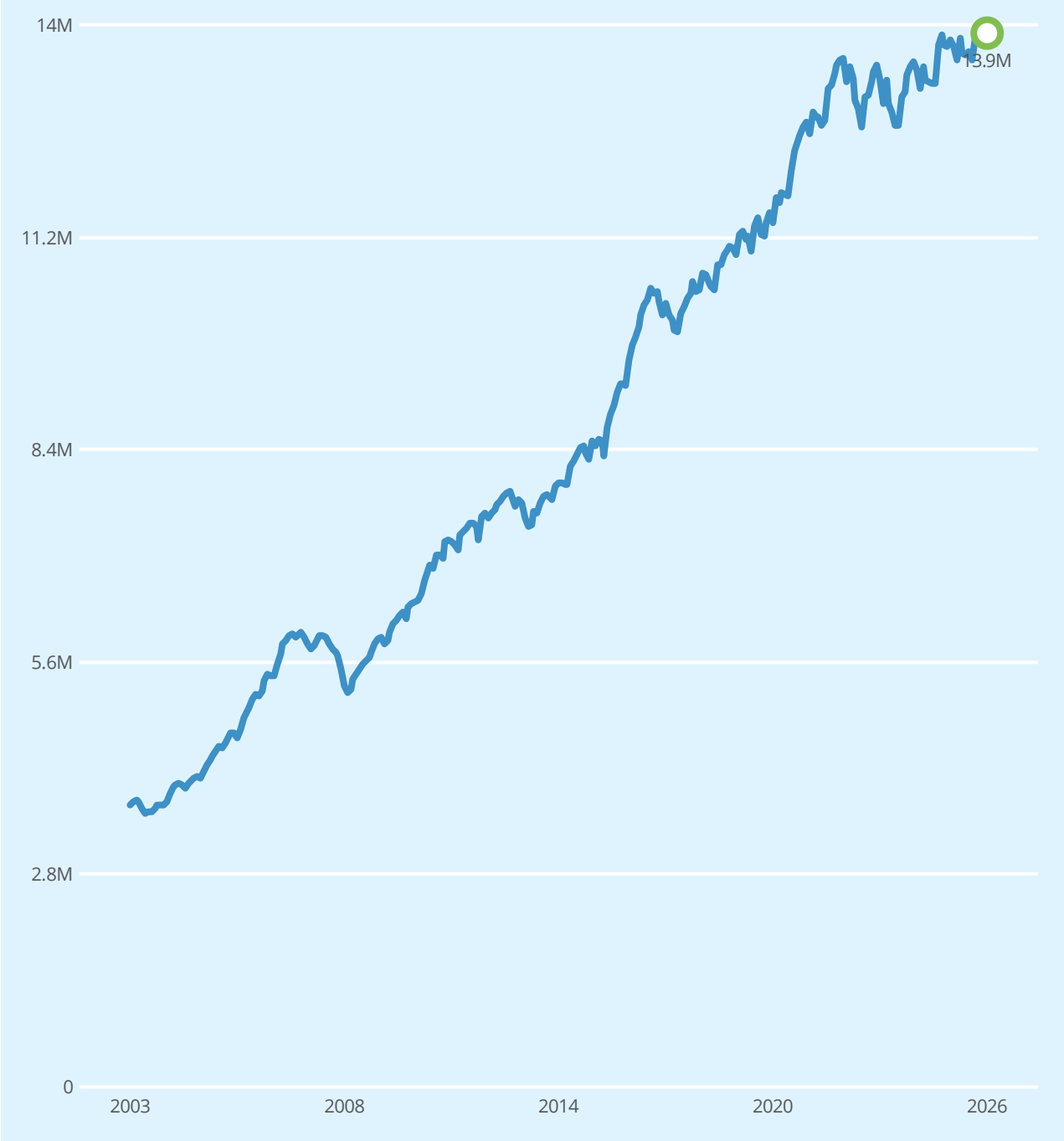
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 1356 BEKKESTUA nå

5
tomannsboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 948 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Tomannsboliger solgt i 1356 BEKKESTUA siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

12.9M
12.5M
11 982 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11 617 000 Salgspris i snitt
11.3M
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 812 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
65 021 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
44 409 Ringstabekkveien 120
Totalpris 13 900 000

Utskriftsdato: 29.04.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	14 625,78 kr
Feiing	-71,20 kr
Renovasjon	1 794,76 kr
Vann	12 514,20 kr
Sum	**28 863,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	324 m2	39.80	1/1	0 %	12 895,69 kr	3 223,92 kr
Avløp etter areal	15%	324 m2	45.26	1/1	0 %	14 665,54 kr	3 666,38 kr
					Sum	**32 945,42 kr**	**8 236,36 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.

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.

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 080 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.08.1973	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf	
Delarealer	**Delareal**	72 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	987 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

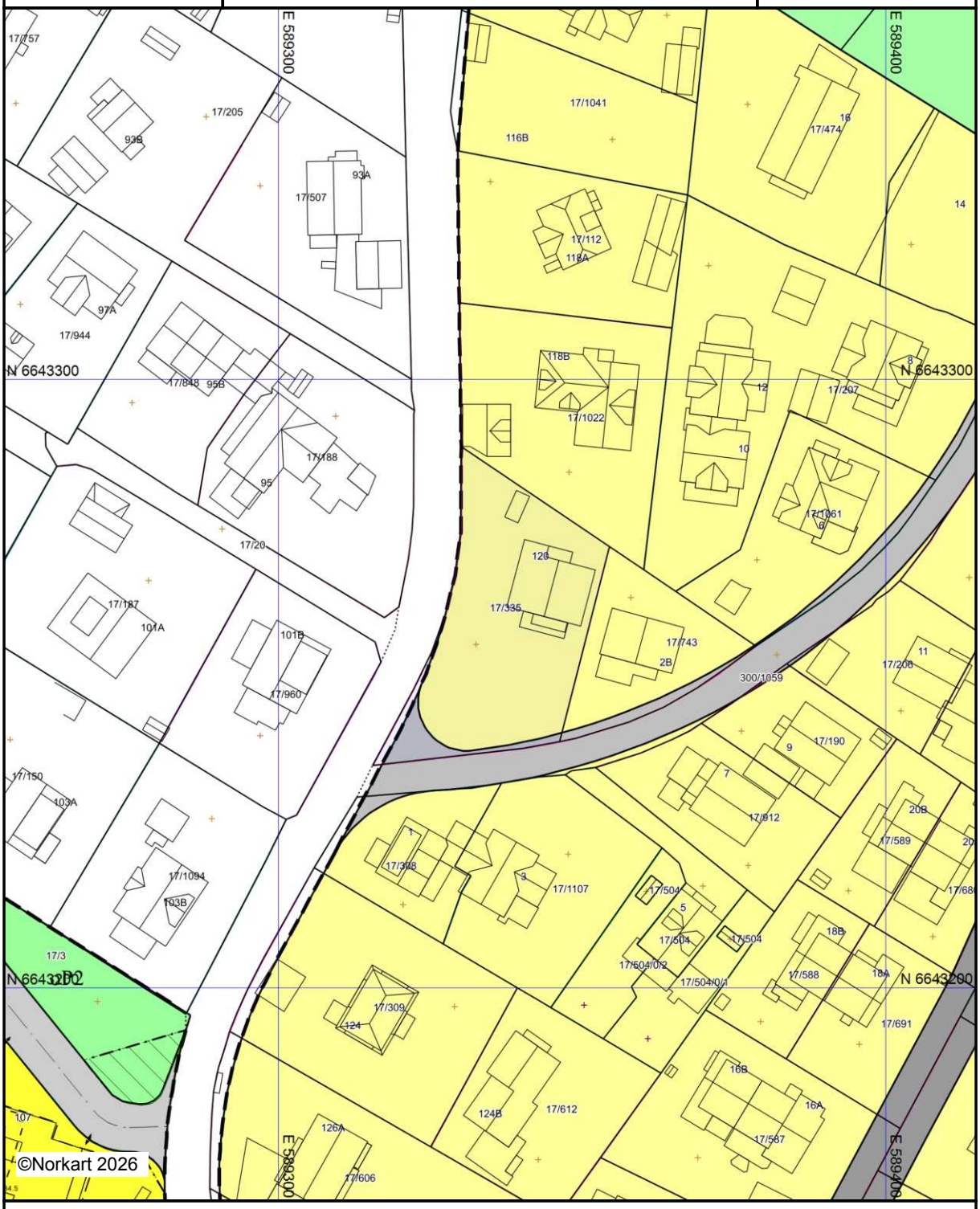
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Kombinert bolig og tjenesteyting
- Kombinert næring og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Torg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

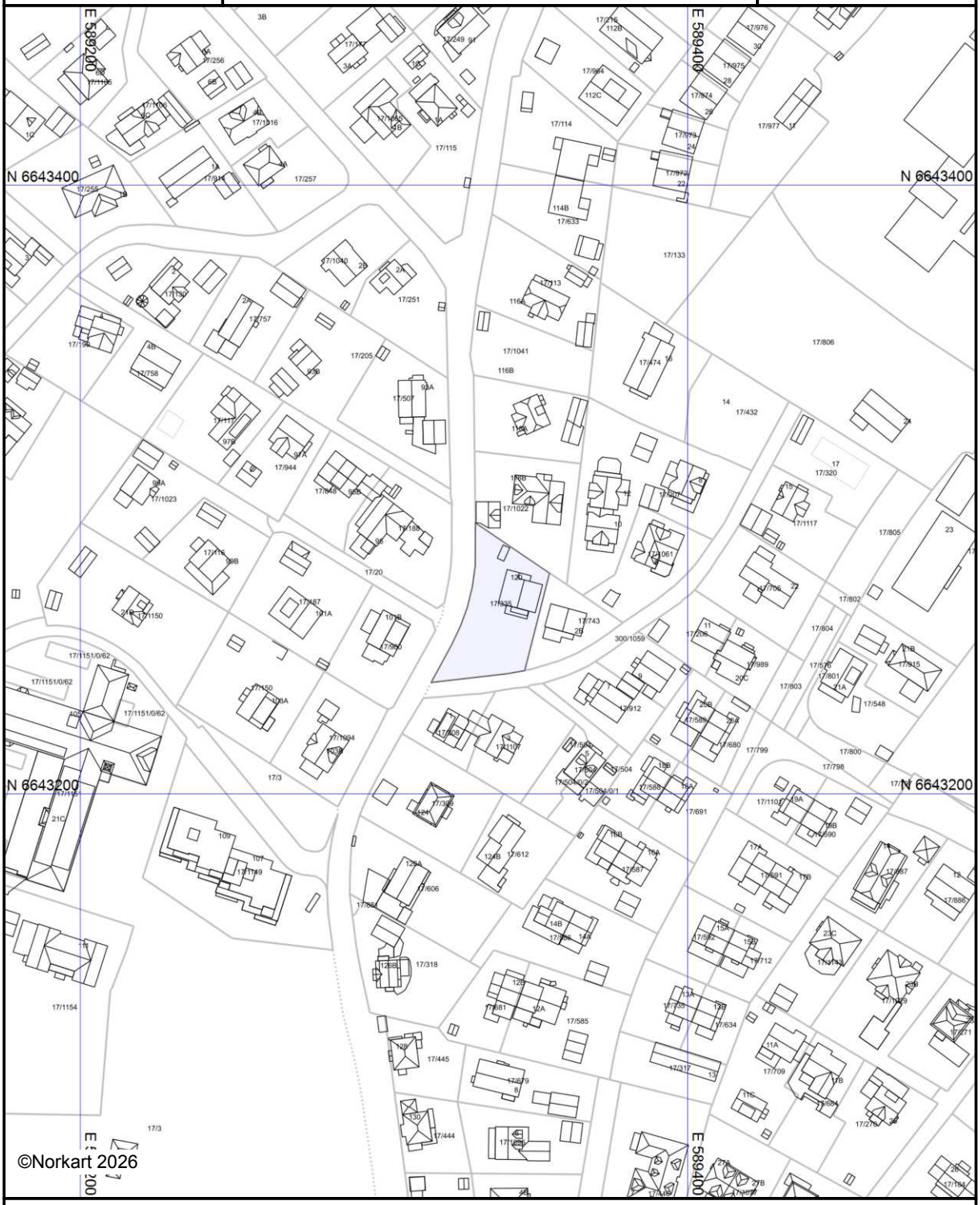
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

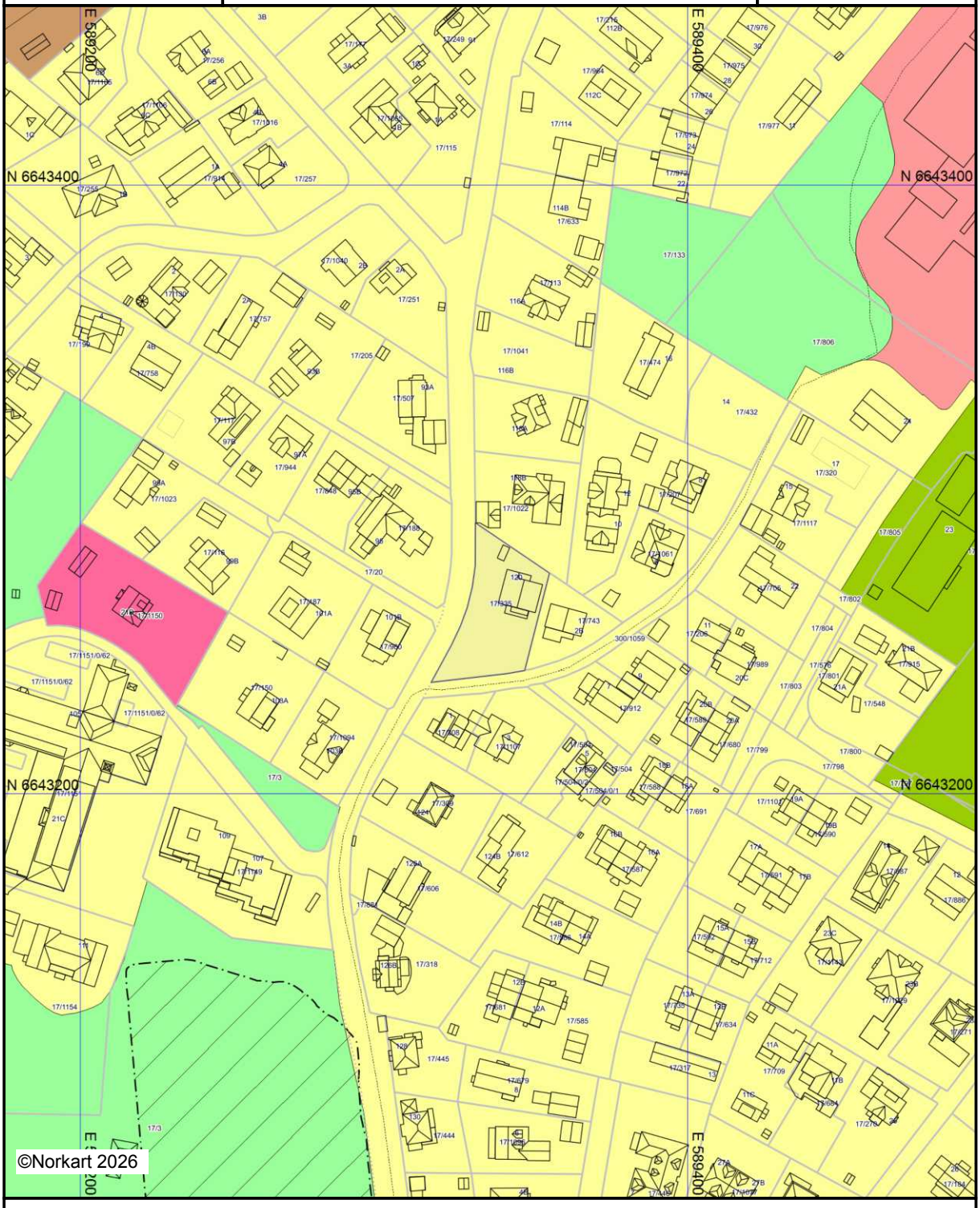
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



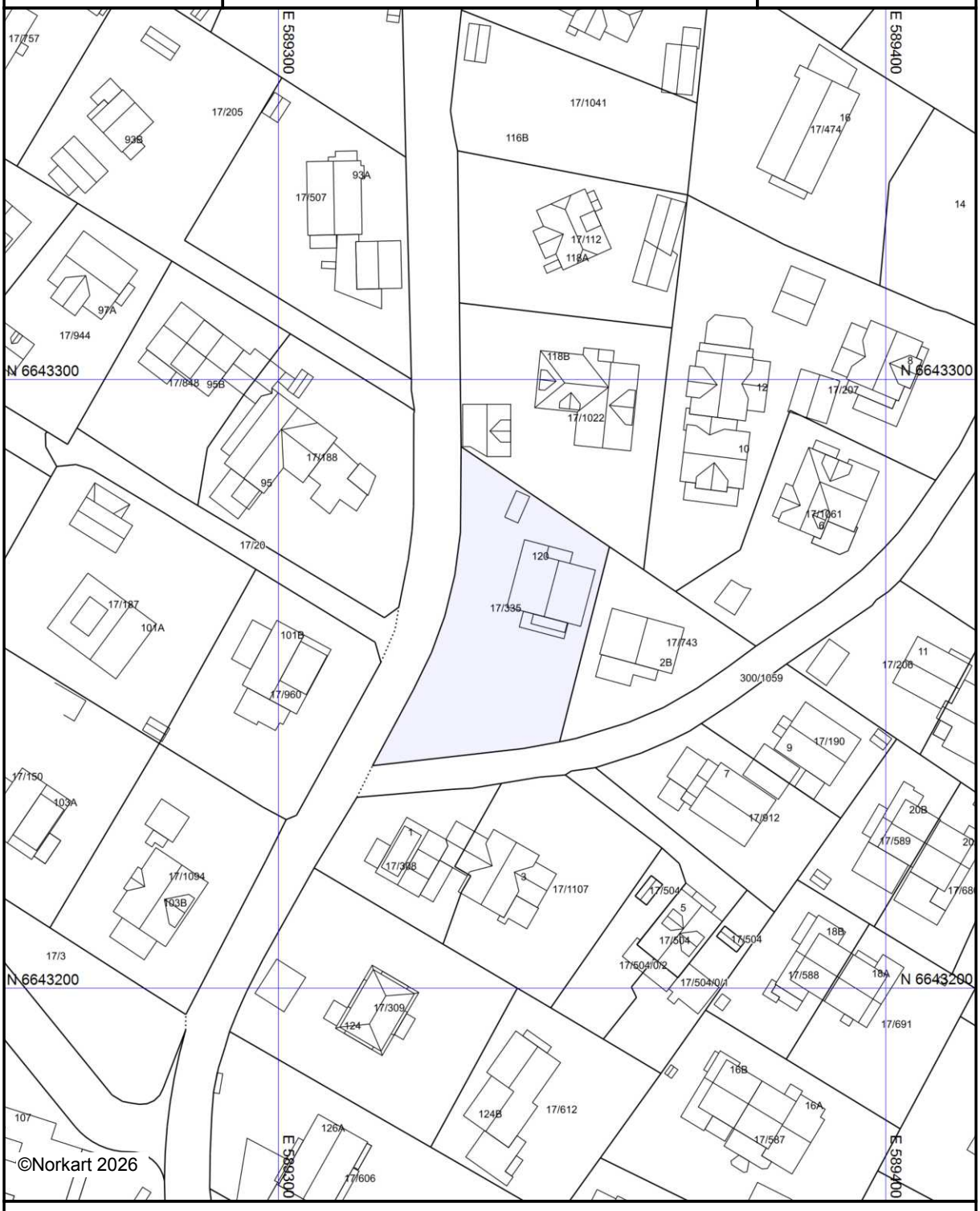
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

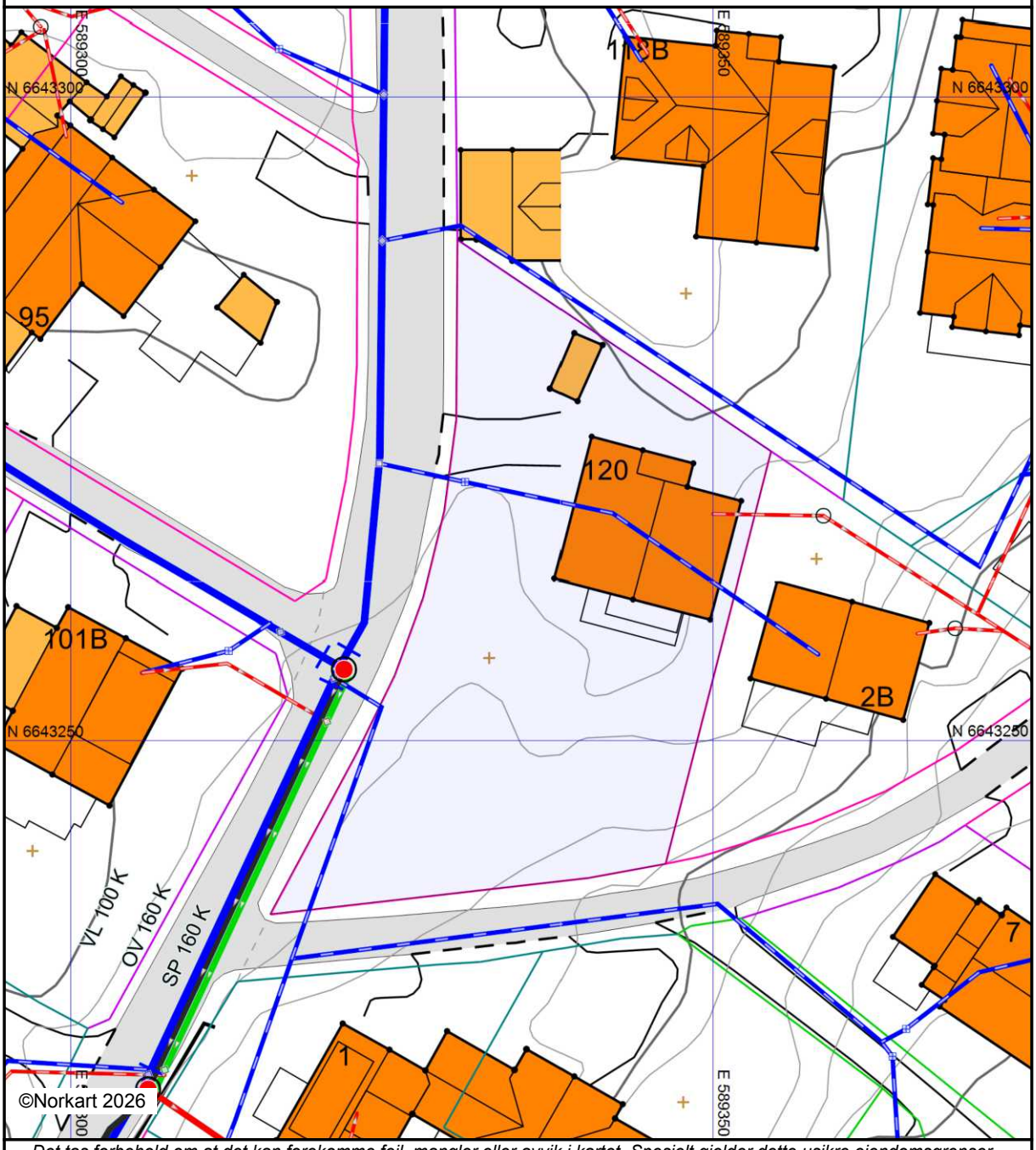
Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

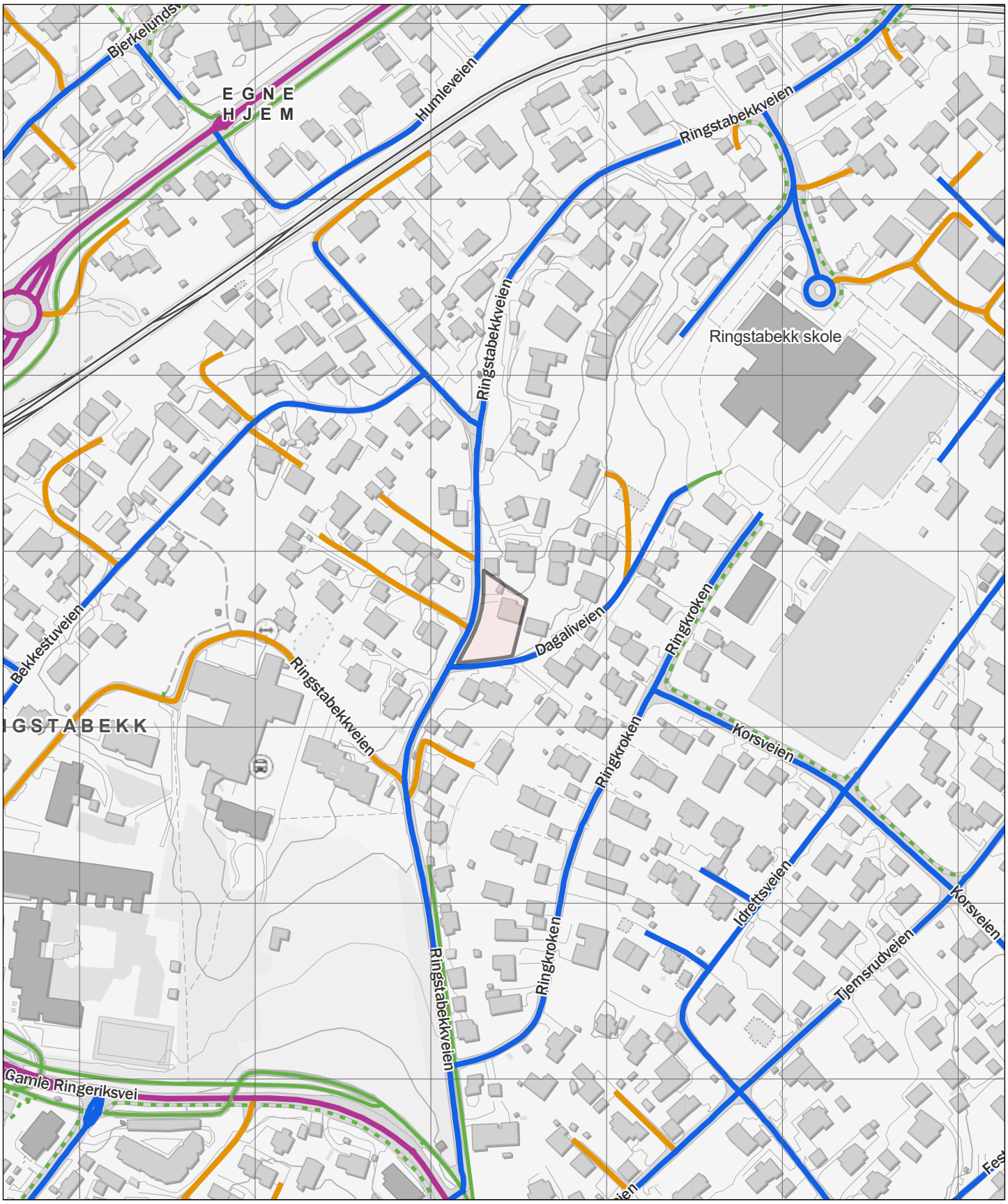
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/335/0/0

Adresse: Ringstabekkveien 120, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 29/04/2026



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

15/10-47.

186-45

Herr Oscar Vinje,
Ringstabekk.

Gnr. 17, bnr. 335, Ringstabekk.

På anmodning meddeles herved innflyttingstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest vil senere bli utstedt når eventuelle mangler ved ferdigattestiktelsen er rettet.

Olav Poppen

ERKLÆRING

FELLES PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING

Erklæringen gjelder eiendommene gnr. 17, bnr. 335 (Ringstabekkveien 120) og gnr. 17, bnr. 743 (Dagaliveien 2B).
De private vann- og avløpsledningene som fører fra det kommunale vann- og avløpssystemet til de nevnte eiendommene, er lokalisert på eiendommene Ringstabekkveien 120 og Dagaliveien 2B, som vist på vedlagte kartutsnitt datert 29.04.2026

Undertegnede eiere av eiendommene erklærer følgende som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere:

> *Eiendommene har gjensidig varig rett til å ha både fellesledninger og private stikkledninger liggende på hverandres tomter. Dette inkluderer rett til nødvendig ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskifting av ledningene.*

For øvrig gjelder:

- **Felles ansvar:** Eierne har et felles ansvar for drift og vedlikehold av ledningene de bruker sammen.
- **Beskyttelse av anlegget:** Eierne plikter å ikke utføre arbeid på egen tomt som kan skade fellesledningene eller gjøre dem utilgjengelige for vedlikehold.
- **Kostnader:** Fordeling av kostnader ved fremtidige reparasjoner eller omlegging på ledningsanleggene, reguleres gjennom egne private avtaler mellom eierne.

Denne erklæringen blir tinglyst som heftelse for gnr. 17, bnr. 335 (Ringstabekkveien 120).

Bekkestua, 19.05.2026

G.nr 17, b.nr 335

Guri Vinje

Guri Vinje/

G.nr 17, b.nr 743

Guri Vinje

Guri Vinje/

G.nr 17, b.nr 335

Vetle Vinje

Vetle Vinje

G.nr 17, b.nr 743

Vetle Vinje

Vetle Vinje

ERKLÆRING

Erklæring om kostnadsfordeling for felles vann- og avløpsledning for gnr. 17, bnr. 335 heretter kalt Ringstabekkveien 120, og for gnr. 17, bnr. 743 heretter kalt Dagaliveien 2B i Bærum kommune

Som vist på vedlagte kartutsnitt, datert 29.04.2026, går privat felles vannledning fra offentlig vannledning i Ringstabekkveien over eiendommen og inn til kjelleren i huset i Ringstabekkveien 120 og over videre over til Dagaliveien 2B.
Dersom eier av Ringstabekkveien 120 ønsker å flytte vannledning som går over tomten eller gjøre oppgraderinger i kjeller og ønsker omlegging av vannledning som går videre til Dagaliveien 2B, skal kostnader dekkes av eier i Ringstabekkveien 120.

Dersom det skal utføres vedlikehold eller reparasjon/utskifting av privat felles vannledning mellom tilknytningspunkt ved offentlig vannledning og over eiendommen Ringstabekkveien 120, skal dette deles 50/50 mellom eiendommene. Dersom arbeid skal utføres på vannledning fra tomtegrensen mellom Ringstabekkveien 120 og Dagaliveien 2B, skal dette dekkes av Dagaliveien 2B alene.

Dersom eier i Dagaliveien ønsker å kople seg til en privatstikkledning på naboeiendommene vil Dagaliveien måtte bekoste dette alene og kostnad knyttet til avkopling inne i Ringstabekkveien 120 betales av eier der.

Vannledningen som går gjennom kjelleren til Ringstabekkveien 120 har en varmekabel og kostnad for kWh forbruket for drift av denne skal betales av eier av Dagaliveien 2B en gang pr. år.

Eiendommene har felles private avløpsledninger. Kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting fordeles slik:

1. Eget strekk – Ringstabekkveien 120: Ringstabekkveien 120 dekker alle kostnader på ledningen som går fra eget hus, over Dagaliveien 2B, og fram til felles koblingspunkt. Ringstabekkveien 120 plikter også å bekoste tilbakeføring og istandsettelse av hage/terreng på Dagaliveien 2B til opprinnelig standard etter slike arbeider.
2. Eget strekk – Dagaliveien 2B: Dagaliveien 2B dekker alle kostnader på ledningen fra eget hus og frem til felles koblingspunkt.
3. Fellesstrekk: Kostnader knyttet til ledningen fra felles koblingspunkt og fram til offentlig nett deles likt (50/50) mellom de to eiendommene. Eventuelle kostnader til tilbakeføring og istandsettelse av hage/terreng på Dagaliveien 2B som følge av arbeider på fellesstrekket, deles også likt (50/50).

Bekkestua, 19. mai 2026

g.nr 17, b.nr 335

Guri Vinje

Guri Vinje

g.nr 17, b.nr 743

Guri Vinje

Guri Vinje

g.nr 17, b.nr 335

Vetle Vinje

Vetle Vinje

g.nr 17, b.nr 743

Vetle Vinje

Vetle Vinie

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 17/335
Adresse: Ringstabekkveien 120
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Ringstabekkveien 120

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	19 min 1.7 km
Oslo International School 90 elever	14 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringhøyden seniorsenter Linje 213, 216	3 min 0.3 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	19 min 1.6 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.8 km

BARNEHAGER

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 0.4 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	8 min
Coop Extra Bekkestua	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Stabekkbanen	4 min
Ringstadbekk skole	4 min
SATS Bekkestua	8 min
GYM Bekkestua	9 min

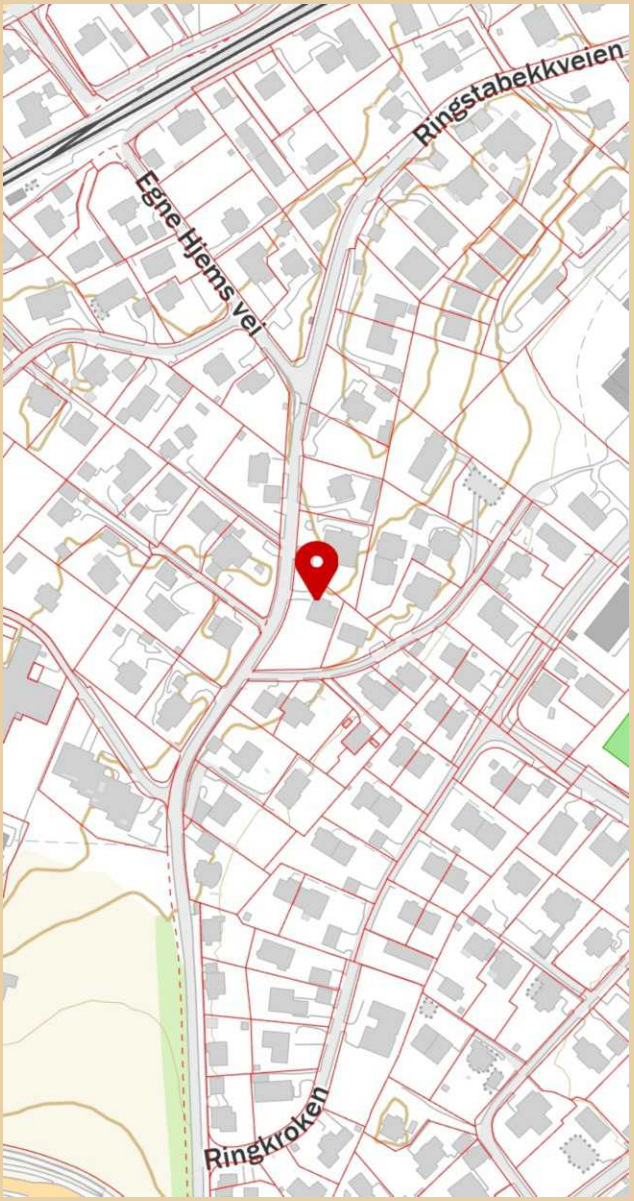
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringstabekkveien 120, 1356 Bekkestua
Gnr. 17, Bnr. 335, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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