PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# RINGSTABEKKVEIEN 84D

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig
Ringstabekkveien 84 D, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 866

**Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 218 m²**



**Befaringsdato:** 28.01.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1623 **Referansenummer:** LZ1643

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

**Medansvarlig**

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer.

Boligen er fra 1977 og har blitt vedlikeholdt gjennom årene, med flere oppgraderinger og fornyelser. Boligen gir et godt helhetsinntrykk, men det må påregnes utbedringer og oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

Boligen er i normalt god stand for alderen, men det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert noen avvik som kan kreve tiltak.
Det er også noen konstruksjoner som ikke er undersøkt på grunn av snø, eller manglende tilkomst og det anbefales ytterligere undersøkelser av disse.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - 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.

## Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Papptekking fra år 2000.
Renner, nedløp og beslag i stål.Innvendig taknedløp av ukjent materiale fra byggeår.
Veggene har trekonstruksjon og betong mot terreng.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk og isolerglass med varierende alder.
Ytterdører av tre. Skyvedør til terrassen med rammer og karm av tre med isolerglass.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
Ny tekking i 2016.
Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.
Garasje og bod oppført i treverk med flatt tak og asfaltert gulv.
Vegger i garasje er kledd med gipsplater. Delvis mur mot nabo.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, fliser, teppe og betonggulv.
Overflater vegger med malt tapet, malte slette flater og panel.
Overflater himling med malte slette flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.
Boligen har mursteinspipe med åpen peis i stue 1. etasje og underetasje. Vedovn i peis i underetasje.
Boligen har trapp i treverk mellom etasjer.
Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 1999.
Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad/vaskerom
Bad vaskerom er fra 2004.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2022.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.
Toalettrom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant og vegghengt toalett. Elektriske varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis med kobber og delvis med rør-i-rør (plast). Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Friskluftsventiler over vinduer.
Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i en bod. I tillegg er det plastsluk i gulvet.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i vindfang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering er hovedsakelig fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er terrassert, opparbeidet med plen og beplanting. Asfaltert adkomst.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann og avløpsrør fra boligen til felles privat kum er fra byggeår.
Utvendige vann og avløpsrør fra felles kum til offentlig nett er av plast og er fra 2013 iflg eier.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

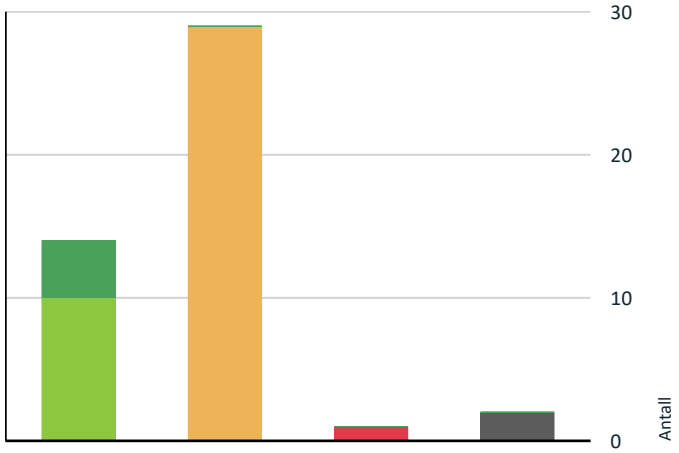
**Enebolig**

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

Tegninger er oversendt av eier.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av flere rom i underetasjen er endret i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er deler av underetasjen benevnt som "ikke utgravet" på godkjente tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. I tillegg er nyetablering av bad/våtrom søknadspliktig.
Det anbefales å undersøke byggesaken ytterligere.

# Sammendrag av boligens tilstand

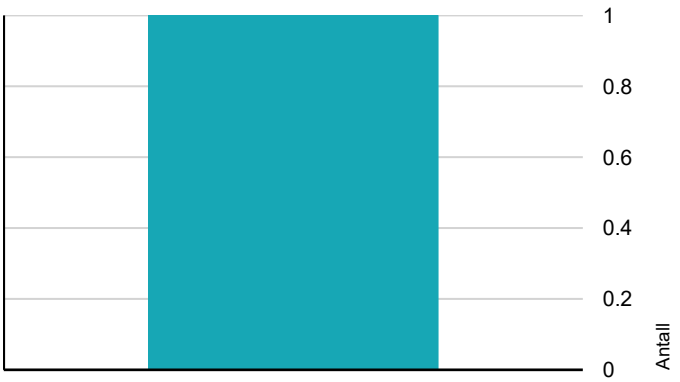
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Det anmerkes at det var snø på befaringsdagen. Terrengforhold og utvendige overflater som er dekket med snø er derfor begrenset besiktiget.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Papptekking fra år 2000

Eiers opplysning:
2016 - Div. utbedring av tak for 1. etasje, takbelegg, pipetopp etc.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

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

Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Innvendig taknedløp av ukjent materiale fra byggeår.

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

Innvendig taknedløp er fra byggeår og har passert over halvparten av normal brukstid. Dette er årsaken til TG2
Øvrige takrenner og beslag er av nyere dato.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales en kontroll av innvendig nedløp.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon og betong mot terreng. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Musesperre må etableres.

Slitt/oppsprukket trekledning bør skiftes.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Uten dokumentasjon er det vanskelig å si noe om konstruksjonen når den er gjenbygget. Det gjøres oppmerksom på at flate tak har større risiko for skader enn skrå tak.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk og isolerglass med varierende alder.
Nyere vinduer i underetasje fra 2012. Eldre vinduer i boder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

På befaringen var det en mindre vannlekkasje over et vindu i soverom i underetasjen, og det ble påvist høye fuktverdier i utforingen ved fuktmåling.
Det er gjennomført tiltak/utbedring etter befaringen, se konsekvens/tiltak.

TG2 forøvrig med bakgrunn i alder på eldre vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved utbedring av lekkasje ble det funnet fukt i en ventil ved siden av vinduet. Tiltaket som ble gjennomført var å tette rundt ventilen samt rundt vinduet på utsiden. Det kan ikke utelukkes at vanninntrengingen kom i overgangen mellom yttervegg (bak panel) og vinduet, og det er ikke gjort tiltak på bakgrunn av dette.
Det er derfor noe usikkert om årsaken til lekkasjen er utbedret. Det anbefales å holde vinduet under jevnlig observasjon, spesielt etter perioder med styrtregn eller snø og vind. Dersom det oppdages ny fukt, bør det foretas en grundigere undersøkelse av området rundt vinduet for å finne årsaken til lekkasjen.

Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

## TG 2 Dører

Ytterdører av tre. Balkongskyvedør med rammer og karm av tre med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.
Balkongdøren hadde råteskader på befaringen, men skaden er utbedret etter befaring og fremvist dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering av isolerglass.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
Rekkverkshøyde målt til 0,9 meter.

2016 - Lagt nye bjelker, sviller, isolasjon, gips inne, membran, drenering, beslag, panel etc. Alt nytt på terrasse og tak til underetasje. Dette var en forsikringssak.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det ikke er påvist avvik i konstruksjonen er rom under balkong/terrasse ansett som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte skader.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betongkonstruksjoner.
Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig trapp i treverk til terrasse har skjevheter.
Det er løse skiferfliser på trapp ved inngangsparti.
Mur i betong trapp er malt med epoxy. Det er bobler i malingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales i forhold til innfesting av trapp i treverk.
Observer tilstand på skifertrinn jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Om malingsbobler i betongtrapp sprekker opp vil maling flasse av. Observer tilstand på maling jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

## TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje med bod
Garasje og bod oppført i treverk med flatt tak og asfaltert gulv. Vegger i garasje er delvis av mur og delvis med bindingsverk kledd med gipsplater.
Taket er besiktiget fra bakke nivå og det var snø på befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert fukt i takkonstruksjon og på vegger i garasje og bod
Gips på vegger og i tak har smuldret opp og er missfarget.
Det er skjevheter i konstruksjonen.
Det mangler avrennings beslag under taktekking. Alder på taktekking er ukjent.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Taktekking og beslag må utbedres for å unngå utvikling av fukt skader.
Omfang av lekkasjen må kartlegges og lekkasjen tettes. Det kan ikke utelukkes skjulte skader som kan føre til økte kostander.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, fliser, teppe og betonggulv.
Overflater vegger med malt tapet, malte slette flater og panel.
Overflater himling med malte slette flater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte glipper i skjøter på parkett gulv.
Stedvis bom (hulrom) under fliser i gang.
Det er knirk i gulv på stue.
Det er sprekk i betonggulv i bod.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bom under fliser kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning.

Bruksslitasjen og glippene på parkettgulvene er mest kosmetisk. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Knirk i gulv bør utbedres om parkettgulv skal skiftes. ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Observer tilstand på betonggulv i bod jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Eier opplyser at sprekken i betonggulvet var der da han flyttet inn i 1999 og har ikke endret seg siden.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på ca. 15 mm gjennom hele rommet i underetasje stue og soverom.

**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.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med åpen peis i stue 1. etasje og underetasje. Vedovn i peis i underetasje.
Det er fremvist dokumentasjon for feiertilsyn i 2022.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker/løse fuger og riss i teglstein på pipen over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene bør utbedres for å hindre at vann trenger inn og fører til frostspreng og ytterligere skade.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grunnmur av betong mot terreng. Det er enkelte utforede yttervegger i kjelleren. Gulv er stedvis belagt med parkett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 34,5%.
Målingen er utført i bunnsvill på soverom.

Registrert fuktnivå anses som for høyt og utbedringer må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Utforede konstruksjonen under terreng kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen. Det er en særlig utsatt konstruksjon i eldre hus, hvor det ikke er kapillærbrytende sjikt mot grunn, grunnmuren ikke er isolert på utsiden og dreneringen begynner å bli gammel.

Fuktnivået som er registrert anses som høyt og kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er sannsynligvis svikt i dreneringen, men det kan ikke utelukkes at det også kan komme av kondensering eller kapillært oppsug.
Veggen er konstruert med isolasjon på innsiden, noe som ikke er anbefalt med tanke på risiko for kondensering. Byggforsk anbefaler 2/3 av isolasjonen på utsiden av grunnmur mot terreng.

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

### TG IU Krypkjeller

Mye tyder på at bygningen har krypkjeller under deler av da det er registrert ventiler på grunnmur i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp i treverk mellom etasjer.

### TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

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

Dør til soverom i underetasjen subber i terskel.
Dør til toalettrom står skjevt i karm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 1999.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon foreligger i form av tilbudsbeskrivelse og faktura.

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Innfelt downlights i innvendig tak.

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

# Tilstandsrapport

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot døren og gerikten (dørlisten) er fuktpåvirket i nedre del. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling. Dørlisten bør utbedres eller skiftes

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv iflg tibudsbeskrivelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke synlig under klemringen.
Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken). Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet står foran oppgradering innen kort tid med tanke på alder på tettesjikt og konstruksjonsprinsipp.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

**Konsekvens/tiltak**
• Etablere tilkomst.

Det anbefales å undersøke forholdene under badekaret når det er etablert tilkomst.

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 11,2 %. Registrert fuktnivå anses som normalt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra boden.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad vaskerom er fra 2004.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og tilbudsbeskrivelse.
Det er fremvist dokumentasjon for legging av ny varmekabel med lavtbyggende støp i 2018.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Innfelt downlights i innvendig tak.

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

Døren er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot døren. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. I tilbudet er det beskrevet smøremembran på vegger og gulv, men det er synlig banemembran i sluk og ved terskel.

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

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 15,3%. Registrert fuktnivå anses som noe høyt, men uten risiko for skade.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2022.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat.  Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant og vegghengt toalett.
Det er varmekabler i gulvet.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.
Det er bom/hulrom under fliser på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.
Observer tilstand på flis jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Bygningens røranlegg er hovedsakelig fra byggeår. Boligens røropplegg er delvis med kobber og delvis med rør-i-rør (plast).
Vannskap til rør-i-rør er plassert i bod.
Stoppekran er påvist og er plassert i bod.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Avløp fra vannfordelerskap mangler klammer (innfesting) og sitter løst inne i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Når vannrør ikke er festet fagmessig kan det føre til bevegelse og brudd i rørene.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør i bod fra kjøkken er ikke klamret (festet) tilfredsstillende.
Avløpsrør fra servant på bad/vaskerom i underetasjen er ikke klamret (festet) tilfredsstillende.

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

Klammer bør monteres på avløp for å hindre fraglidning og risiko for lekkasjer.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Friskluftsventiler over vinduer.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i en bod. I tillegg er det plastsluk i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Sluket er av eldre dato.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er fremvist dokumentasjon for jevnlig service. Siste service utført i 2023.

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i vindfang.

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. Oppdatering / oppgradering av sikringsskap i 2002 og 2018 iflg fremvist dokumentasjon.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Eiers opplysning.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Fremvist samsvarserklæringer. Se kildehenvisning.**

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?
   **Ja Fremvist tilsyn fra 2009 uten anmerkninger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Eiers opplysning.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Deler av ledningsnettet har høy alder og vil ha behov for oppgraderinger i nær fremtid. TG med bakgrunn i alder.**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

**Årstall:** 1977 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Eiers opplysning:
– Ny drenering, grunnmurspapp, beslag etc. til høyre for inngangen til terrassen. Membran fra rekkverk og ned til grunn.

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

Det er usikkerhet rundt arbeidene som eier har opplyst om. Usikkerheten dreier seg om hvorvidt dreneringen med fuktsikring, drensledning og drenerende masser er skiftet helt ned.
Det er påvist fuktverdier i en av veggene hvor det er utført arbeid på dreneringen som kan tyde på at den ikke fungerer optimalt.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er forøvrig fra byggeår og har høy alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Konsekvens og tiltak må settes i sammenheng med anbefalinger i kapittel for rom under terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er terrassert, opparbeidet med plen og beplanting. Asfaltert adkomst.
Det er etablert drensrenne på gårdsplassen for bortlednig av overvann.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra boligen til felles privat kum er fra byggeår.
Utvendige vann og avløpsrør fra felles kum til offentlig nett er av plast og er fra 2013 iflg eier.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Stikkledninger fara boligen til felles kum er av eldre dato.

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

# Bygninger på eiendommen

## Sportsbod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uisolerte bod i trekonstruksjoner plassert på mark . Tregulv. Saltak tekket med papp.

Bygningen bærer noe preg av slitasje og det er registrert fuktmerker på vegger og tak inne bod.
Det bør undersøkes ytterligere og forventes oppgradering av bygningsdeler på boden.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

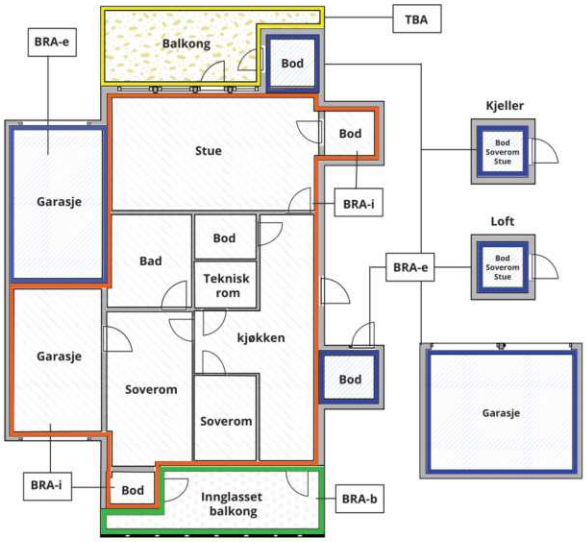
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 85 | 20 | | 105 | 54 |
| Underetasje | 133 | | | 133 | |
| **SUM** | **218** | **20** | | | **54** |
| **SUM BRA** | **238** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, Hall, Trapperom, Toalettrom, Stue/spisestue, Kjøkken, Kontor | Bod, Garasje | |
| Underetasje | Toalettrom, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Bod, Bod 2, Bod 3 | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Tegninger er oversendt av eier.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av flere rom i underetasjen er endret i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er deler av underetasjen benevnt som "ikke utgravet" på godkjente tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. I tillegg er nyetablering av bad/våtrom søknadspliktig.
Det anbefales å undersøke byggesaken ytterligere.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er utført diverse arbeider på rør og el-anlegg som er dokumentert. Ny kjøkkeninnredning og diverse maler og snekkerarbeid som ikke er dokumentert.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Sportsbod

## Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **3** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 195 | 43 |
| **Sportsbod** | 0 | 3 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Garasje med bod er medtatt som s-rom. |
| Sportsbod | Frittstående bod er medtatt som s-rom |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.1.2025 | Lasse Jensen | Takstingeniør |
| | Eiolf Rasmussen | Takstingeniør |
| | Helge Michael Færden | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 17 | 866 | | 0 | 698.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ringstabekkveien 84 D

**Hjemmelshaver**
Færden Helge Michael

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 23.01.2025 | Pkt 2: Det er fremvist dokumentasjon på ny varmekabel på gulv på bad/vaskerom i 2018<br><br>Pkt 11: Det er fremvist dokumentasjon på at det er utført arbeid på el-anlegget ved flere anledninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 05.12.2001 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 19.07.2002 | Samsvarserklæring:<br>Oppgradering sikringsskap og div. småelektrisk | Gjennomgått | | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 19.07.2002 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | | Nei |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Elektriker'n Madsen | 26.05.2003 | Samsvarserklæring:<br>Byttet B-automatsikring til C-automatsikring | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 10.01.2003 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 23.09.2003 | Samsvarserklæring:<br>Montere ny 13A på eksisterende kurs | Gjennomgått | Nei |
| Jar-Tek rør AS | 05.02.2004 | Tilbudsbeskrivelse rørarbeid bad/vaskerom. | Gjennomgått | Nei |
| Murmester O Hauge Eft. AS | 18.01.2004 | Tilbudsbeskrivelse murerarbeid bad/vaskerom | Gjennomgått | Nei |
| Hafslund | 17.01.2009 | El-tilsyn uten anmerkninger/avvik | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 19.06.2009 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Brødr. Kolstad installasjon AS | 14.10.2009 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Ambas AS | 21.12.2010 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 25.09.2013 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 19.12.2016 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 03.04.2017 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 04.12.2017 | Samsvarserklæring:<br>Montere el-billader og ny kurs. | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 30.01.2018 | Samsvarserklæring:<br>Oppgradere sikringsskapet med ny hovedsikring og jordfeilautomater samt div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Elektriker'n Madsen | 17.12.2018 | Samsvarserklæring:<br>Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| Jar-Tek Rør AS | 15.03.2022 | Faktura:<br>De/remontering røropplegg kjøkken | Gjennomgått | Nei |
| Jar-Tek Rør AS | 08.06.2022 | Faktura:<br>Ny ventil på kjøkken | Gjennomgått | Nei |
| Woodman | 14.03.2022 | Faktura:<br>Divers montering | Gjennomgått | Nei |
| RE Varmepumper AS | 04.12.2023 | Faktura:<br>Vedlikeholdsservice varmepumpe | Gjennomgått | Nei |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Jar-Tek Rør AS | 26.06.2024 | Faktura:<br>Diverse reparasjoner | Gjennomgått | Nei |
| Flis og Stein Danut Feraru | 03.06.2024 | Faktura:<br>Støttemur | Gjennomgått | Nei |
| Bærum Kommune | 17.03.1976 | Godkjent byggemeldte tegninger | Gjennomgått | Nei |
| VF Elektro AS | 11.02.2025 | Samsvarserklæring:<br>- Demontere ledninger i kjellerbod som ikke er i bruk. | Gjennomgått | Nei |
| VF Elektro AS | 16.03.2022 | Samsvarserklæring:<br>Ny kurs til stekeovn og steketopp med komfyrvakt og div småelektrisk. | Gjennomgått | Nei |
| VF Elektro AS | 25.06.2021 | Samsvarserklæring:<br>- Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |
| VF Elektro AS | 09.11.2020 | Samsvarserklæring:<br>- Div småelektrisk | Gjennomgått | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LZ1643

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7240517 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Michael Færden |

| Gateadresse |
| --- |
| Ringstabekkveien 84D |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| JAR | 1358 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9398047

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240517

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Pusset opp 2 bad og toalettrom, div. arbeid i forbindelse med bytting av armaturer etc. Rørlegger arbeider i forbindelse med nytt kjøkken. |
| Arbeid utført av | Jar-Tek Rør AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ble gjort i forbindelse med oppussing |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Feil på avløpsrør/fellesrør for 84 a,b,c og d. Disse rørene ble byttet i 2013. Var en forsikrings jobb. |
| Arbeid utført av | Vanntapsanalyse AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Oppdaget noe fukt på et soverom i 2018. Dette ble en forsikringssak og Reco AS ble rekvirert. Hele veggen ble revet og ny foring ble lagt mot murvegg. Dette inkludert nye lekter, ny forbedret isolasjon, nye gipsplater etc. Det ble også lagt ny drenering utendørs, med ny grunnmurs papp som ble ført lenger ned og som ble klemt sammen med eksisterende papp. Det støpt en bunn i gropen ved grunnmurs papp og lagt membran. Det ble lagt inn et rør i for å drenere vann bort fra grop og vegg og ut i trappen og videre ut i terrenget. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I desember 2015 ble oppdaget fukt inntrengning i tak på et soverom. Det er terrasse over soverommet og det ble oppdaget utett membran rett over skadested. Dette ble en forsikringssak og ny membran og papptekking ble lagt på hele terrassen, nytt bjelkelag, isolert foring og nytt terrassegulv. Innendørs ble det lagt ny isolasjon og nytt gipstak. Arbeidet ble utført av Reco AS og Flate Tak AS. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kontroll av el-anlegg ved oppgradering. Utført av Elektriker Madsen |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Salto 503 elbil ladestasjon |

Document reference: 7240517

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Lagt ny takkpapp utført av Isotak AS. Montering av ny pipetopp, beslag etc + div arbeid på tak, utført av Flate Tak AS. Ny kledning, panel og lektere på vegg mot sørøst, etterisolering, ny lufting, nye vinduer og nye lufte ventiler. Dette arbeidet ble utført av RVS AS. Lagt nytt terrassedekke, utført av RSL AS. Montert glassrekkverk på terrasse og innglasset overbygg på terrasse, utført av Treko AS. Satt opp utebod i forbindelse med garasje, separat utebod, trapp fra terrasse og ned til hage og bygget overbygg på terrasse. Utført av Byggmester Per Hagen AS. |
| Arbeid utført av | Isotak AS, Flate Tak AS, RVS AS, RSL AS, Treko AS og Byggmester Hagen AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har bygget overbygg på terrasse. Dette er byggemeldt. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alt godkjent før bygging i 2001. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240517

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240517

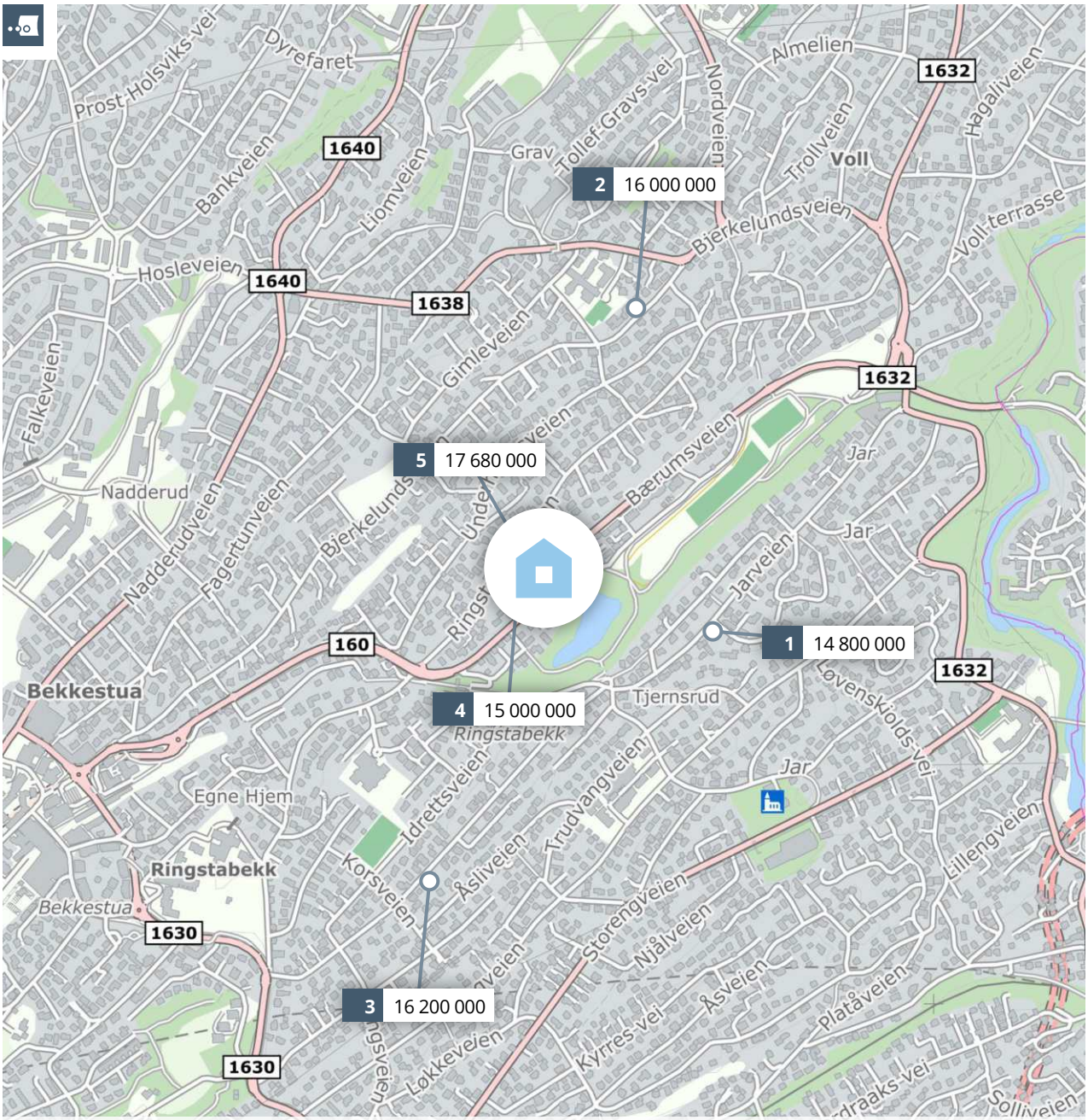
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Michael Færden | 82effd5e631fb71a9b3fd3331f051628da3c236f | 23.01.2025 09:11:36 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7240517

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




# Meglers verdivurdering

# RINGSTABEKKVEIEN 84 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ringstabekkveien 84 D, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 17 BNR 866 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 22

Verdivurdert til

**14 000 000**

| - | 14 000 000 | 64 220 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 218 m² | 20 m² | - m² | 54 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 698 m² |
| Byggeår | | | | | | 1977 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

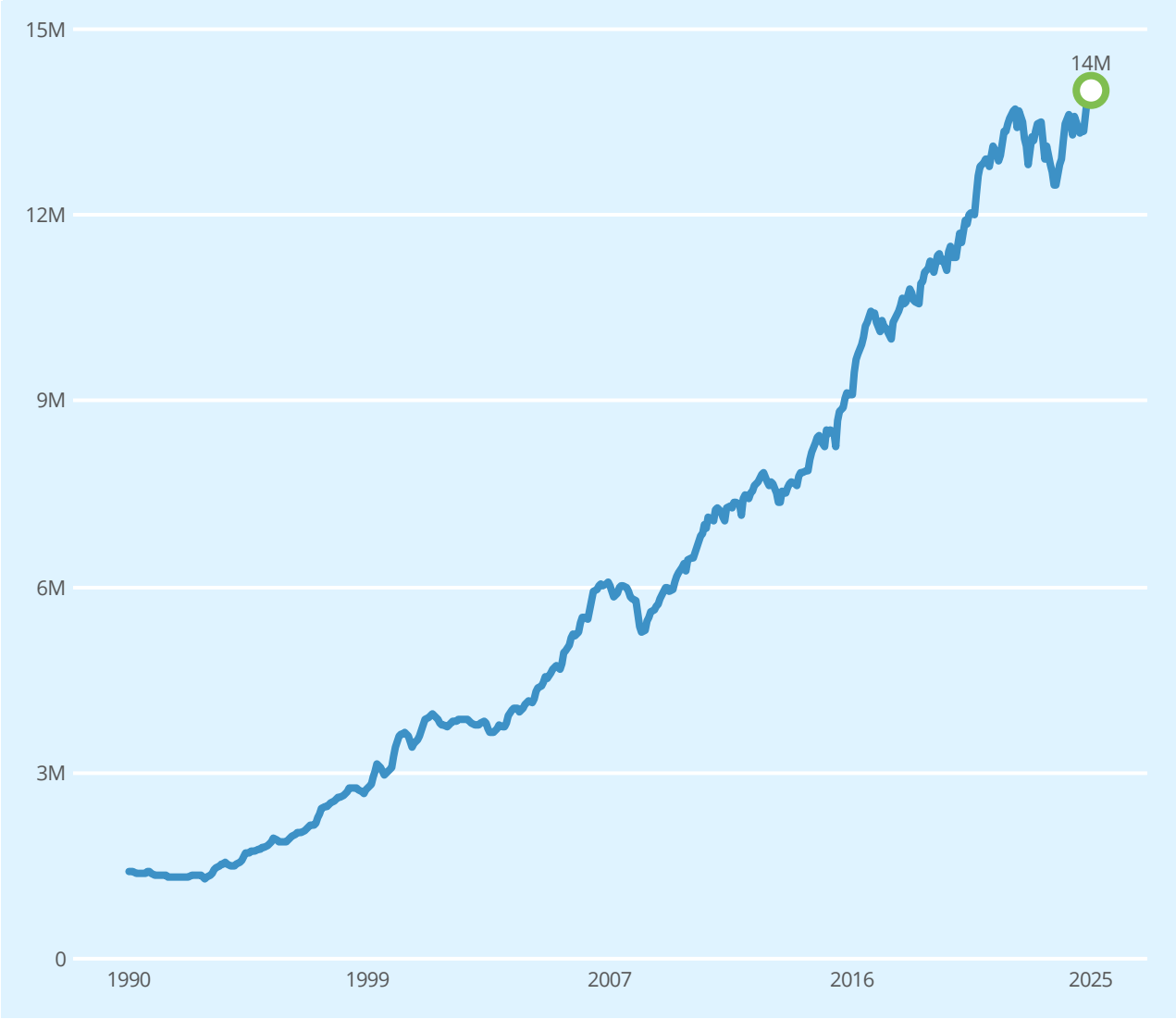
| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jarveien 22 A<br>224 m² 1926 2 266 m² 4 sov | | | | 15.10.2024 | 18 900 000 | **14 800 000** | 0 | 14 800 000 | **66 071** |
| 2 | Bjerkelundsveien 27<br>192 m² 1950 1 124 m² 3 sov | | | | 21.02.2024 | 16 500 000 | **16 000 000** | 0 | 16 000 000 | **83 333** |
| 3 | Tjernsrudveien 28 A<br>245 m² 1966 1 012 m² 5 sov | | | | 04.09.2024 | 16 500 000 | **16 200 000** | 0 | 16 200 000 | **66 122** |
| 4 | Ringstabekkveien 86 B<br>239 m² 1976 1 481 m² 4 sov | | | | 14.09.2022 | 14 500 000 | **15 000 000** | 0 | 15 000 000 | **62 762** |
| 5 | Ringstabekkveien 84 B<br>262 m² 1977 536 m² 5 sov | | | | 04.05.2022 | 17 500 000 | **17 680 000** | 0 | 17 680 000 | **67 481** |

Innholdsrik familiebolig. Godt vedlikeholdt, men behov for noe oppgradering. Hovedetasje med stor stue med utsikt og utgang 20 kvm terrasse. Separat kjøkken og kontor/soverom + gjestetoalett. Underetasjen er innholdsrik med stue, 4 soverom (2 er ikke bruksendret), vaskerom, bad og mye bodplass. andre naboer har etablert hybel i denne etasjen.

Carport og biloppstilling utenfor døren.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.08.2019 | | 23.08.2019 | - | 2 000 000 | - | 2 000 000 | 3 |
| 11.02.1999 | | 11.02.1999 | - | 2 350 000 | - | 2 350 000 | 4 |
| 13.03.1991 | | 13.03.1991 | - | 1 450 000 | - | 1 450 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen gjelder utkjøp i forb med skilsmisse

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

7
eneboliger til salgs

21.8M
21.2M
**20 264 000** Prisantydning i snitt
19.4M
18.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

# Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

**17 765 000** Prisantydning i snitt
**16 853 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

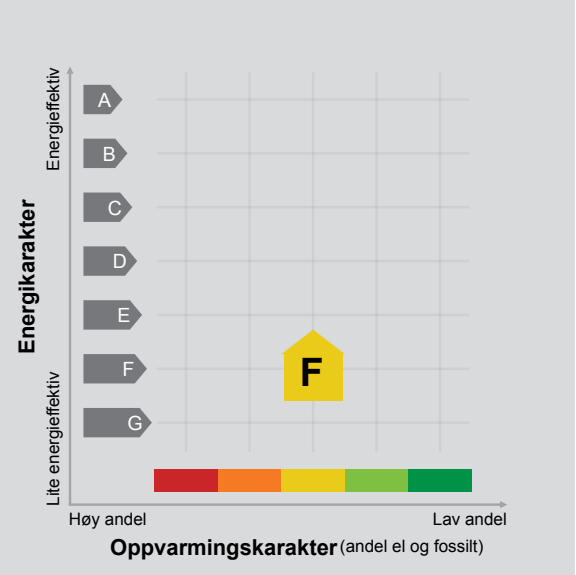
for 5.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**82 864** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**64 220** Ringstabekkveien 84 D Totalpris 14 000 000
**60 855** BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ringstabekkveien 84D |
| Postnummer | 1358 |
| Sted | JAR |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 17 |
| Bruksnummer | 866 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 17179780 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-90506 |
| Dato | 11.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1978 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 238 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

Utskriftsdato: 20.02.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 866 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Ringstabekkveien 84D, 1358 JAR | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 7 653,74 kr |
| Feiing | 339,00 kr |
| Renovasjon | 5 356,21 kr |
| Vann | 6 181,84 kr |
| **Sum** | **19 530,79 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 4 stk | 5 384,19 kr | 1/4 | 0 % | 5 384,19 kr | 448,68 kr |
| 8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 15-20 m | 3 stk | 1 683,84 kr | 1/4 | 0 % | 1 262,88 kr | 105,24 kr |
| Vann etter areal | 157 m2 | 45,26 kr | 1/1 | 0 % | 7 106,21 kr | 592,19 kr |
| Avløp etter areal | 157 m2 | 52,90 kr | 1/1 | 0 % | 8 305,30 kr | 692,11 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 2 stk | 129,00 kr | 1/1 | 0 % | 258,00 kr | 21,50 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 1 stk | 263,00 kr | 1/1 | 0 % | 263,00 kr | 21,92 kr |
| | | | | **Sum** | **22 579,58 kr** | **1 881,64 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

Utskriftsdato: 20.02.2025

# Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 866 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Ringstabekkveien 84D, 1358 JAR | | | | | | | | |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 698 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 123 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H560 |

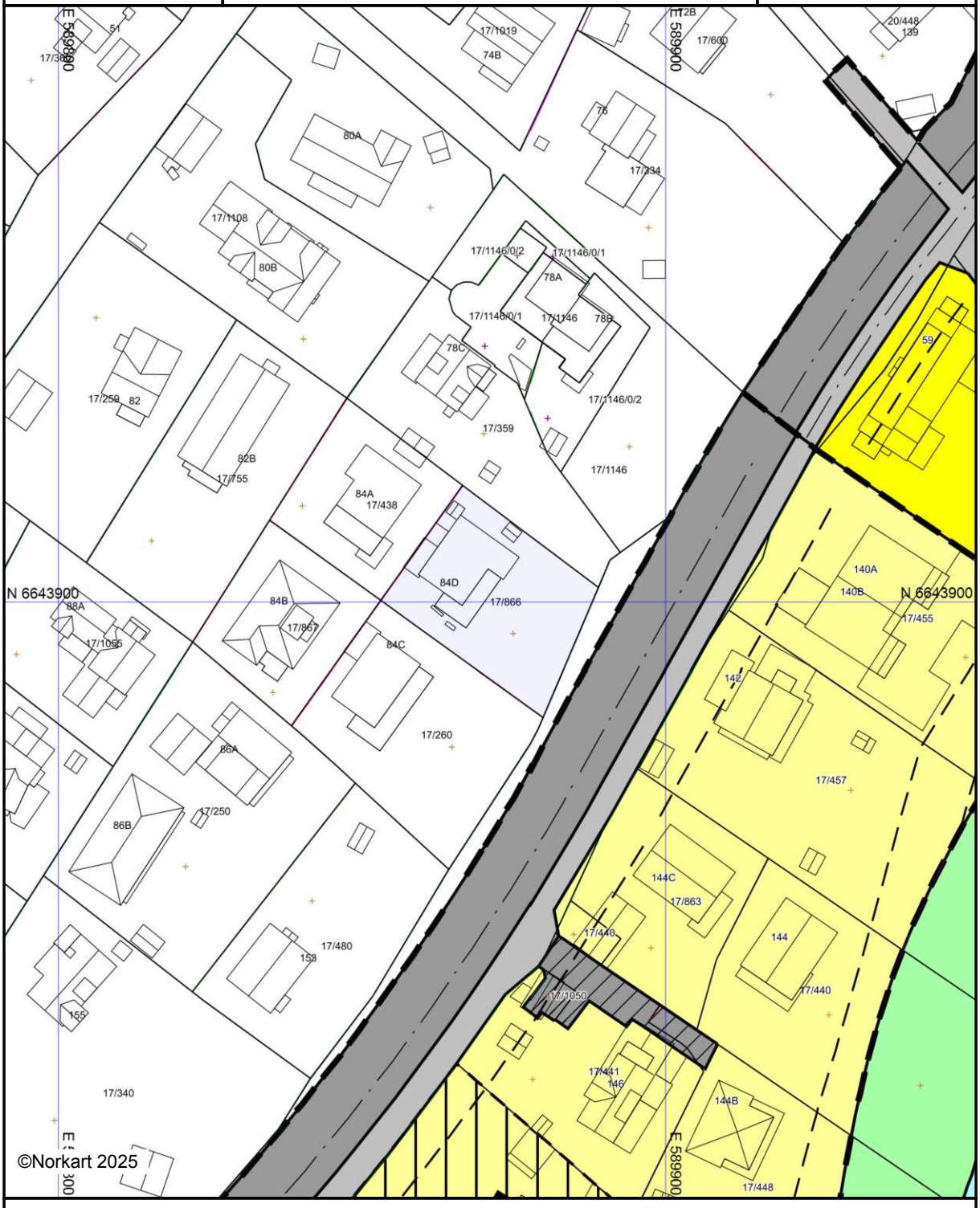
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 17/866
Adresse: Ringstabekkveien 84D
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

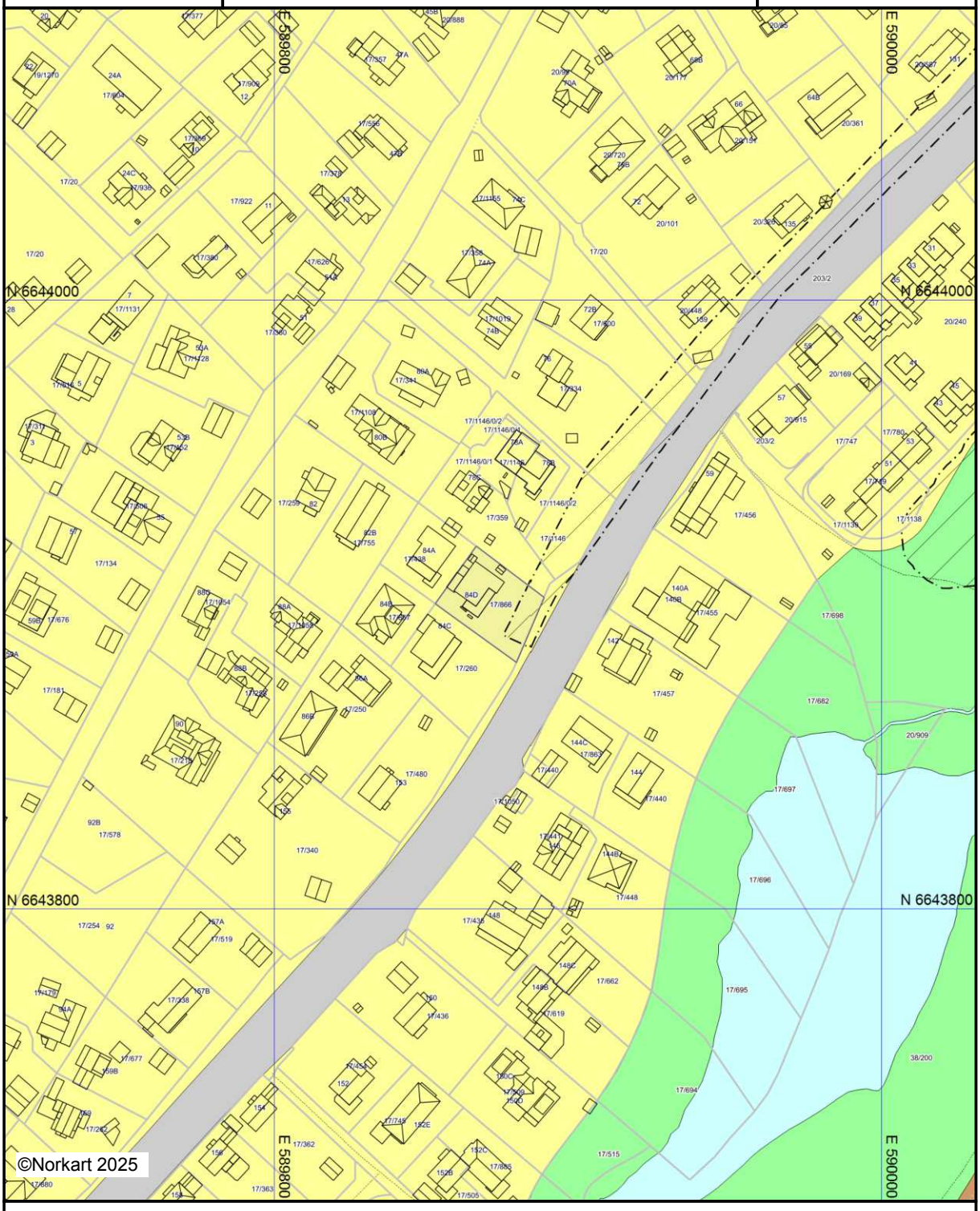
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 17/866
Adresse: Ringstabekkveien 84D
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000

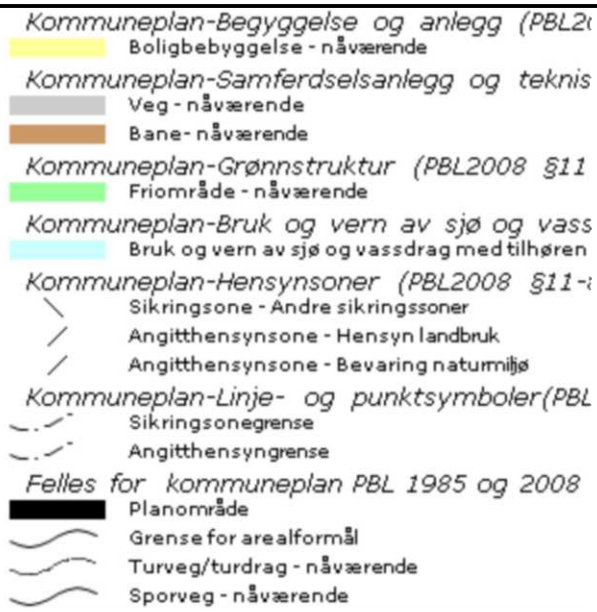
N

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



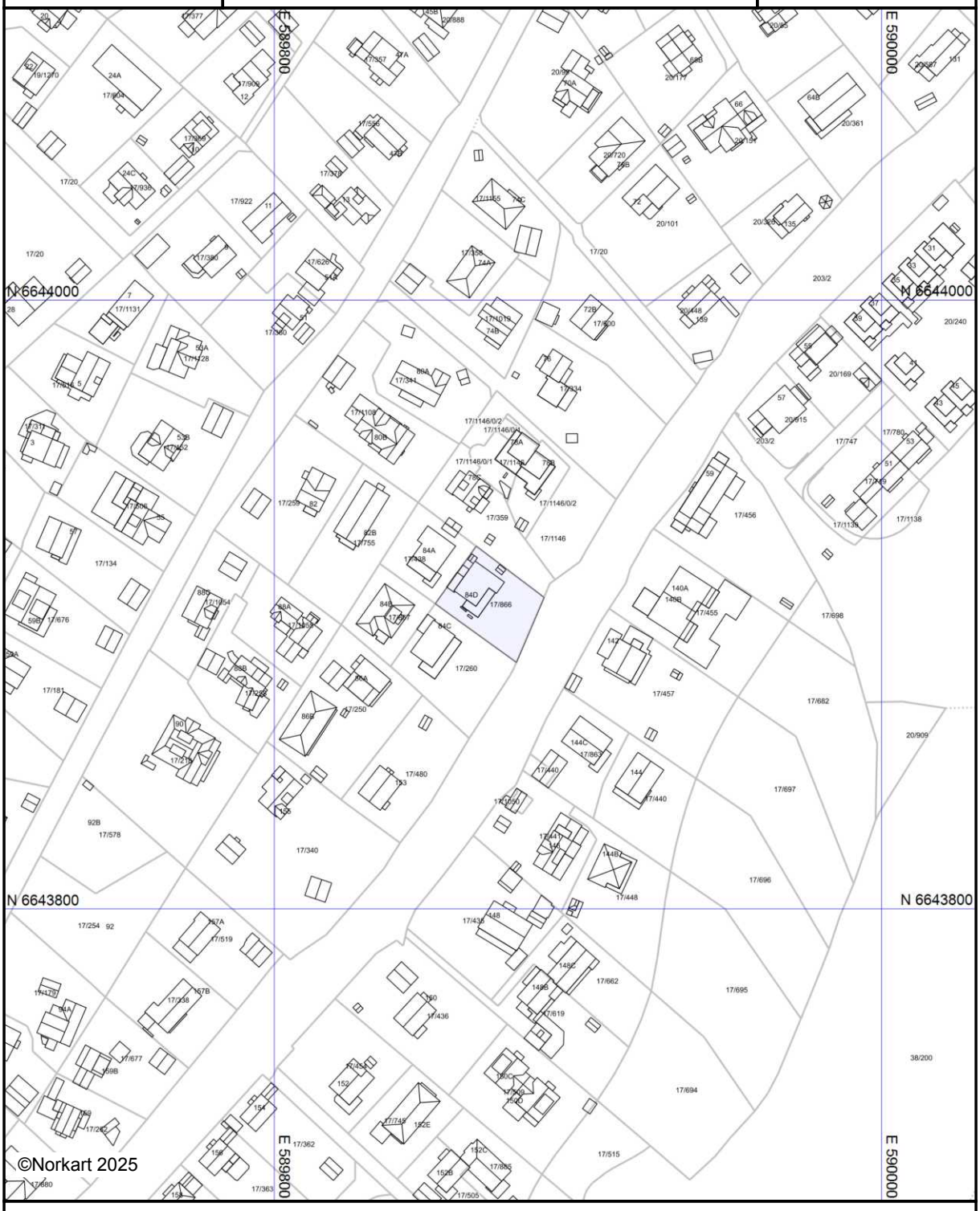
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 17/866
Adresse: Ringstabekkveien 84D
Utskriftsdato: 20.02.2025
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.

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/866
Adresse: Ringstabekkveien 84D
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

Bærum kommune

# VAledninger

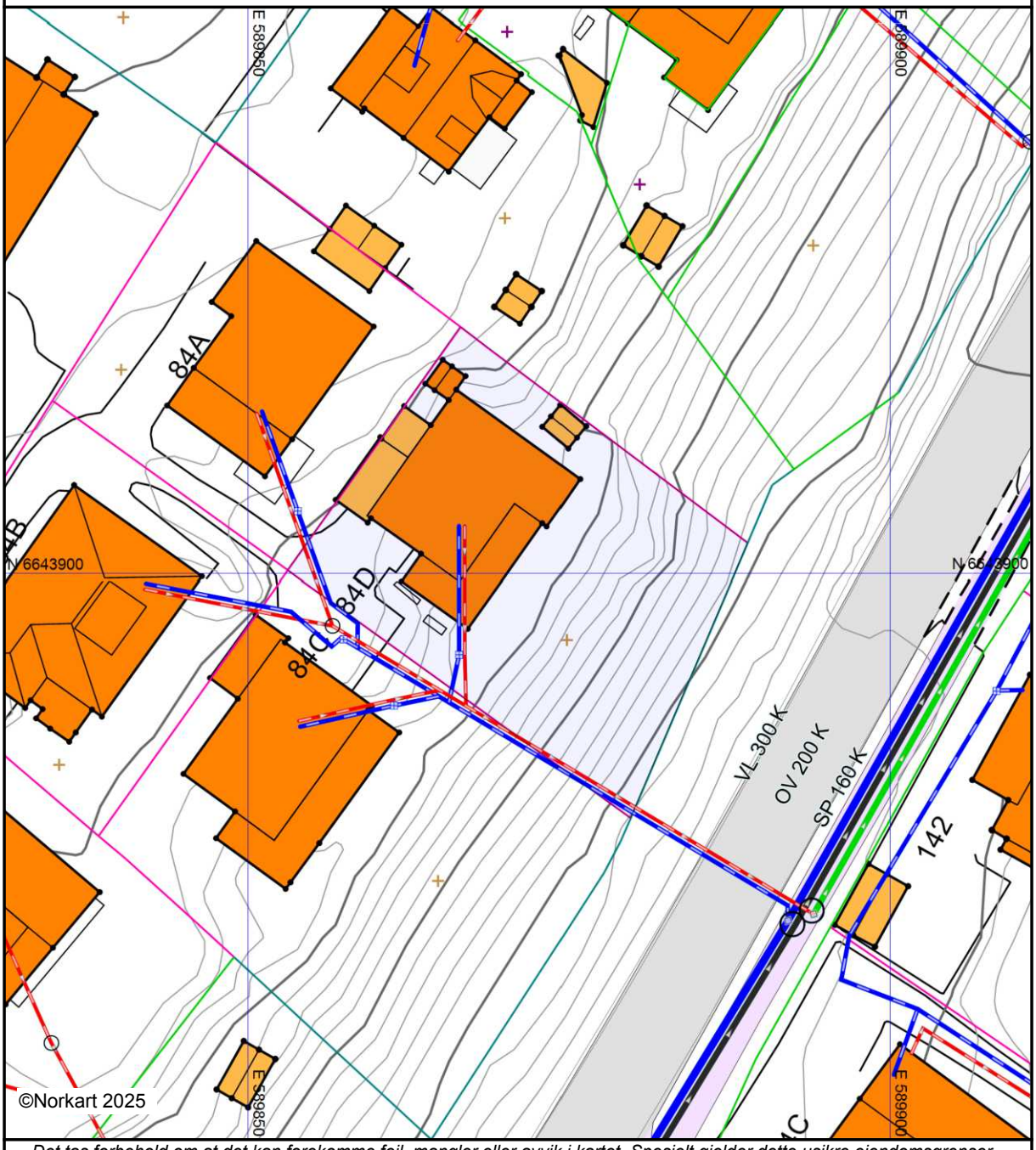
Eiendom: 17/866
Adresse: Ringstabekkveien 84D
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

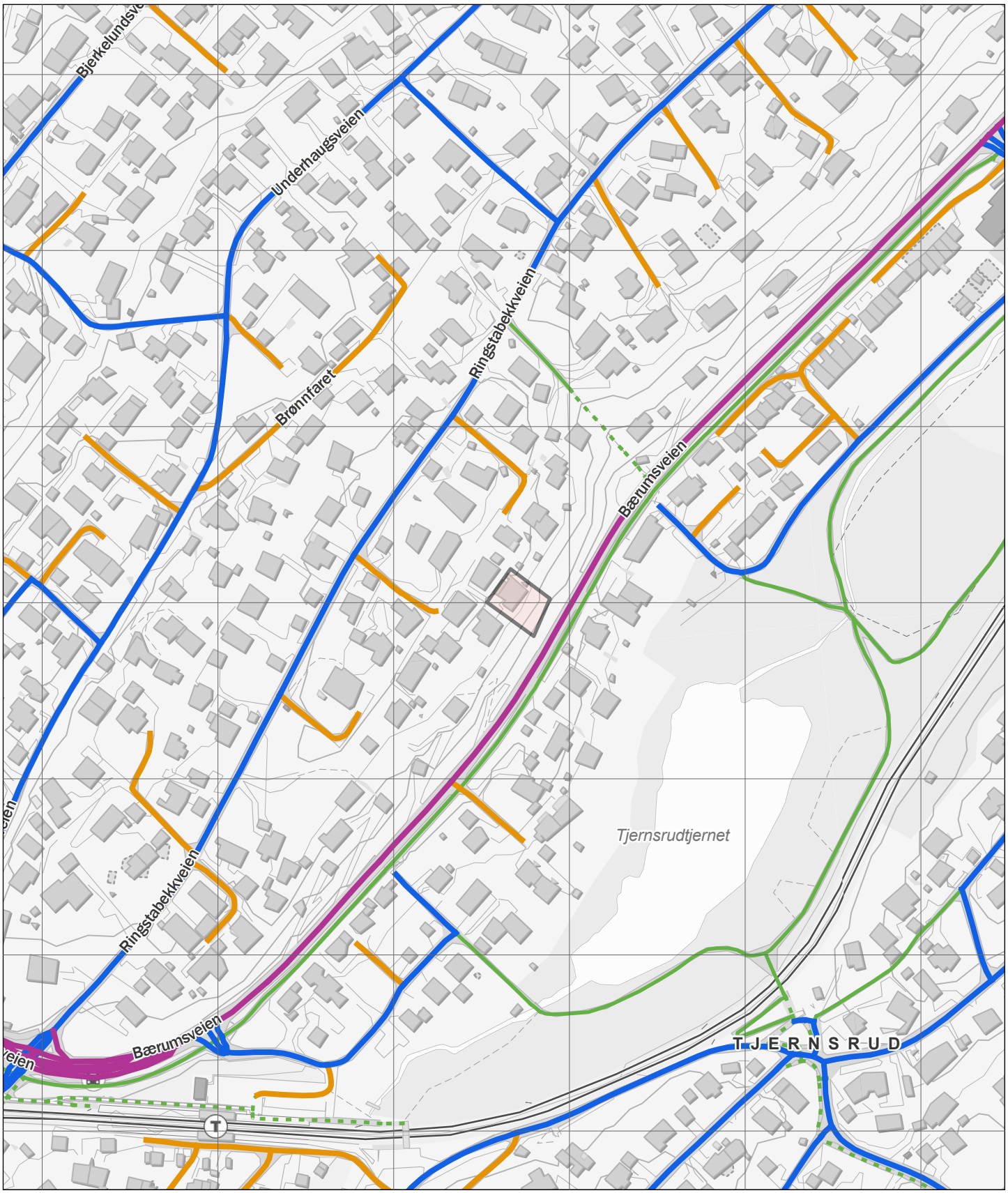



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 17/866/0/0
**Adresse:** Ringstabekkveien 84D, 1358 JAR

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 20/02/2025




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

# BÆRUM KOMMUNE

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


## Megleropplysninger

| Gnr: | **17** | Bnr: | **866** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Ringstabekkveien 84D, 1358 JAR** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 75/541 | Enebolig m/carport | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 76/913 | Garasje/carport | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 01/537 | Overbygg terrasse | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

Akerholt.
Kh. 114030

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 541-75

# FERDIGATTEST

Adresse: Ringstabekkvn. 84 D

Gnr.: 17 Bnr.: 866 + 869 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16. november 1977

Arbeidets art: Våningshus m/carport

Byggherre: Nils Martin Akerholt og Anna Akerholt

Anmelder: Ark. mnal Dragan Trifunovic

Ansvarshavende Tømmermester Thomas Gaarder

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Sandvika,* 10. februar 1978.

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr 913-76

# FERDIGATTEST

Adresse: Ringstabekkveien 34 D

Gnr.: 17 Bnr.: 866,869 Tomt nr.: D

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23. april 1979

Arbeidets art: Garasje

Byggherre: Nils Martin Akerholt

Anmelder: Ark. Dragan Trifunavic

Ansvarshavende Tömmerm. Thomas Gaarder

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Sandvika,* 15.6.1979

For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



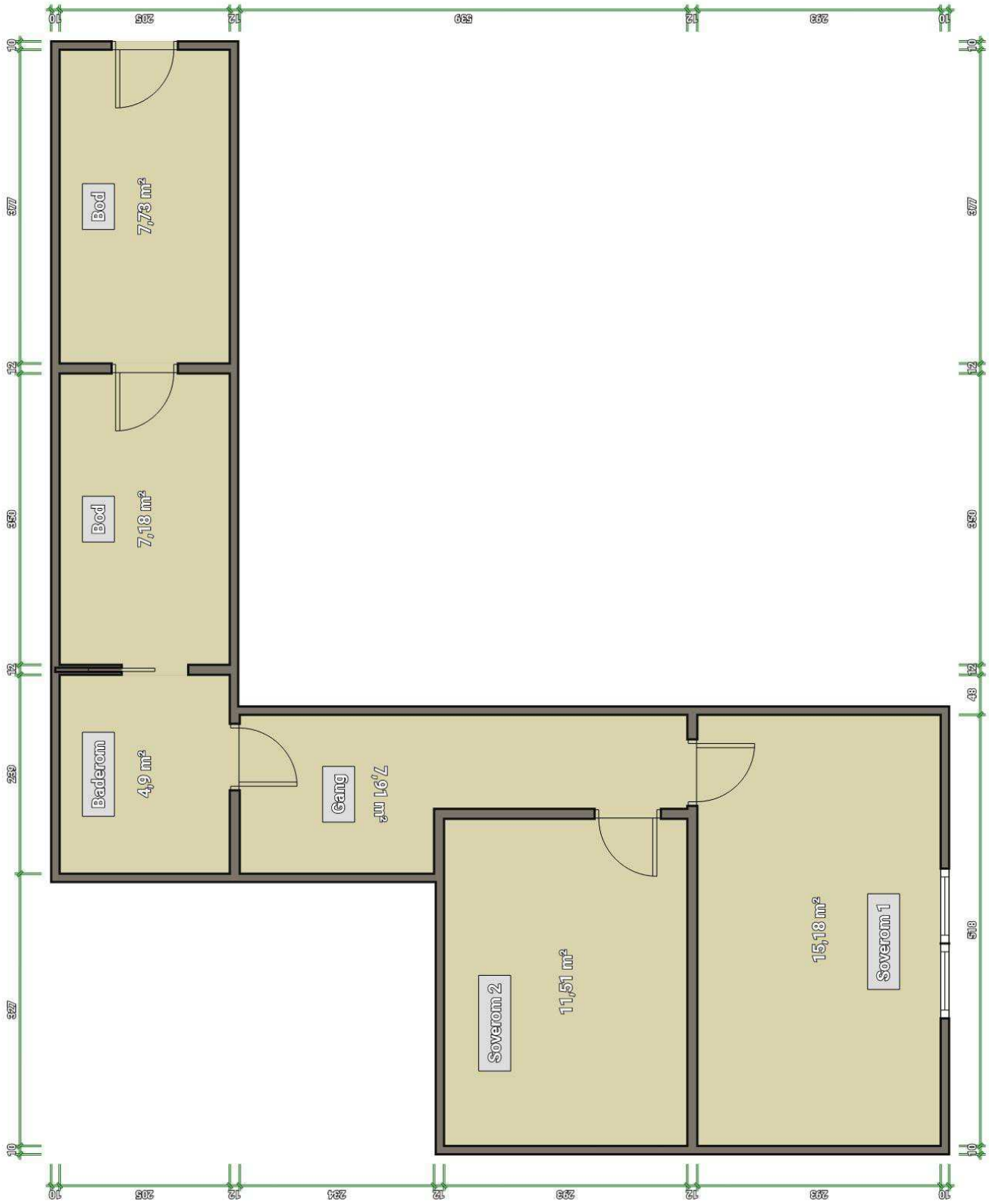
# Objekt

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnavn** | Helge Michael Færden |
| **Eiendomsbetegnelse** | |
| **Prosjektnummer** | |
| **Adresse** | Ringstabekkveien 84 |
| **Postnummer/poststed** | 1358 |
| **Byggeår** | 1977 |
| **Bygningsflate** | 240 m² |
| **Befaringsdag** | 03.02.2025 |
| **Befaringstype** | Vannskade |
| **Forsikringsselskap** | Storebrand Privat |
| **Ansvarlig for objektet** | Helge Michael Færden \| +4792224777 \| michael.faerden@gmail.com |
| **Forsikringstaker** | Helge Michael Færden \| +4792224777 \| michael.faerden@gmail.com |
| **Ansvarlig tekniker** | Matias Andersen \| 91111486 \| matias.andersen@ocab.no |
| **Tilstede** | Matias Andersen (Tekniker) |

# Befaringsrapport

| | |
| --- | --- |
| **Skadeårsak** | Vanngjennomtrengning over bakken |
| **Hvordan kom vannet inn** | Vindu<br>Vann hadde kommet gjennom ventilrør på vindu, dette har blitt utbedret |
| **Hovedrom der skade oppstod** | Annet rom<br>Soverom 1 |
| **Har dette ført til følgeskader i andre rom** | Nei |
| **Installasjonsår, primært areal** | Ca.<br>2010 |
| **Byggeår** | 1977 |
| **Oppsto skaden i løpet av husets garantitid** | Nei |
| **Regress** | Nei<br>Kan ikke se grunn til regress da vindu er eldre enn 10 år |
| **Skadeomfang** | Fuktig foring rundt vindu på soverom 1 .<br>Skaden har blitt utbedret av FT |
| **Andre observasjoner** | Under egenandel |
| **Generelt om bygningen/leiligheten** | Under EA |
| **Tiltaksforslag** | Skadeårsak er utbedret |
| **Beboelighet** | Ja |
| **Avtaler med kunden** | Under EA |
| **Inntraff skaden etter at denne forsikringen ble tegnet** | Ja |

# Planskisse




**Adresse**

Ocab Avd Bærum
Nesveien 13
1344 Haslum

**Kontaktopplysninger**

465 43 884 (Erling H. Skåland)
akershus@ocab.no

**Organisasjonsnummer**

916326211

# Ringstabekkveien 84D

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 88 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grav skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 23 klasser | 12 min<br>0.8 km |
| Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)<br>190 elever, 10 klasser | 19 min<br>1.3 km |
| Stabekk skole (1-7 kl.)<br>513 elever, 23 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| Ringstabekk skole (8-10 kl.)<br>410 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 24 min<br>1.7 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum | 24 min |
| Oslo International School<br>90 elever | 26 min<br>1.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ringstabekk<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 6 min<br>0.4 km |
| Parksvingen<br>Linje 212 | 12 min<br>0.8 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 5 min<br>2.9 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 5 min<br>3.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>11.2 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Jar idrettsbarnehage (1-5 år)<br>95 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Jar Fus barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Østheim barnehage (2-5 år)<br>35 barn | 12 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Jarhuset | 14 min |
| Joker Jar | 17 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 2024

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 19 min |
| Vitusapotek Jar | 14 min |
| Bekkestua Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Jarmyra idrettspark | 8 min |
| Ringstadbekkhallen - flerbrukshall | 9 min |
| SATS Bekkestua Stasjon | 20 min |
| GYM Bekkestua | 20 min |

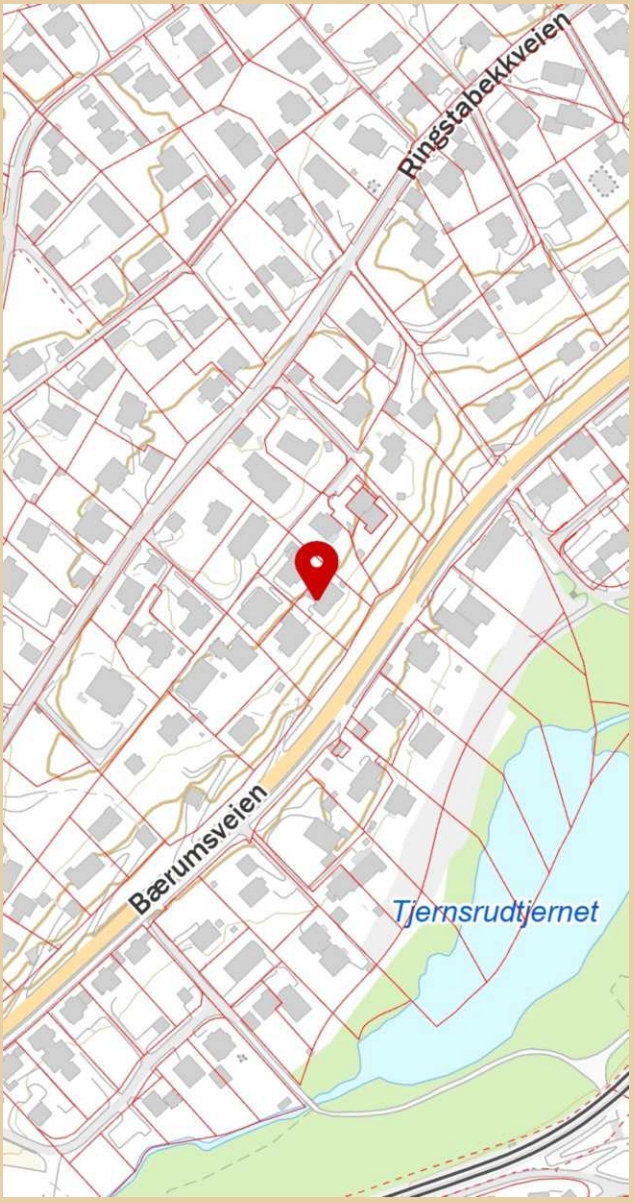
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

## 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 2024

# 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 84D, 1358 Jar
Gnr. 17, Bnr. 866, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7240517


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Hanne Borch-Nielsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 480 05 205

**E-post:** hanne.christensen@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.

---