PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NEDRE RINGVOLL 2B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kjedehus

Nedre Ringvoll 2B , 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 63, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1795 **Referansenummer:** JS1839

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Innledning Kjedehus fra 1969. Boligen ble tilbygget i 1983 og har hatt flere moderniseringer i perioden 2011 til 2025. Det er frittliggende isolert bod på eiendommen og garasjeplass i felles garasje.

Romfordeling
1. Etasje: entré, vaskerom, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.
Kjeller: trapperom, bad, vaskerom, vindfang, 2 soverom, kjellerstue og kjøkken.
Annet: lagringsoft over terrasse og krypkjeller.

Fremstår med en variert tilstand der flere flater og tekniske installasjoner er modernisert i senere tid. Det er registrert en del avvik som er naturlige for boligens alder og byggemåte, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å møte dagens krav til funksjonalitet og sikkerhet. Generelt bærer boligen preg av jevnlige oppgraderinger utført av eier, men det foreligger i liten grad dokumentasjon på utførelsen.

Bygningen er oppført i 1969 og bærer preg av datidens byggeskikk, noe som innebærer nedsatte energiegenskaper og isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Selv om det er foretatt stedvis etterisolering og bytte av vinduer i flere omganger, er store deler av konstruksjonen og de tekniske anleggene fra byggeår eller har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre vann- og avløpsledninger samt utidsmessige løsninger i enkelte våtrom medfører en forhøyet risiko for fuktskader og funksjonssvikt.

Avvik med TG3:
Elektrisk anlegg på grunn av arbeid utført uten autorisasjon og manglende dokumentasjon.
Bad i kjeller på grunn av alder og manglende tettesjikt i våtsone.
Vaskerom i kjeller da rommet mangler sluk.

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

Kjedehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Stedvis etterisolert innvendig og stedvis etterisolert utvendig.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre.
Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater og malt panel.
Overflater himling med malte himlingsplater og malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i entré.
Boligen har elementpipe, isolert stålpipe, vedovner og åpen peis.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom fra 2016 iflg eier.
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etasje
Badet er fra 2010 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad kjeller:
Badet er sannsynligvis fra 70-tallet.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant toalett og dusjhjørne/vegger.
Sluk av plast.
Det er varmekabler i gulv.

Vaskerom
Vaskerommet ble oppgradert med ny membran og fliser i 2015 iflg eier.
Veggene har malte plater og malt murpuss. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning er fra 2011-2013 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn, mikrobølgeovn og kjøleskap tilkoblet vann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning er fra 2015 iflg eier. Montering av innredning, røropplegg mm. Oppført i egen regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon for relevant kompetanse.
Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er plassert på kjøkkenet på befaringen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stedvis rør av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er jacuzzi på terrasse.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på kjøkken i kjelleren.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er delvis fra 2011. Forøvrig ukjent og rapporten legger til grunn at det er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er flat, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er sannsynligvis fra 1969.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er sannsynligvis fra 1969.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

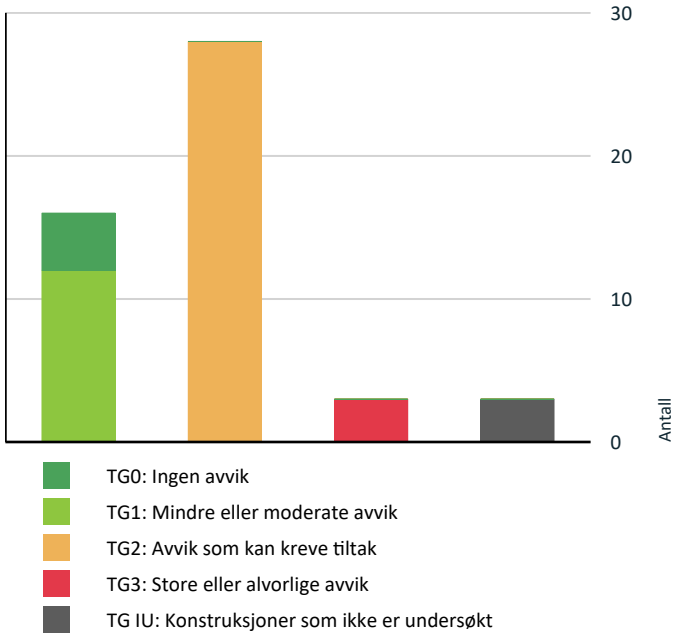
- Kjelleren er innredet, men bruken av rommene kommer ikke frem på byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
- Vaskerom i 1. etasje er angitt som ekstern bod på tegninger.

Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

Det foreligger forøvrig tegninger fra rørleggeranmeldelse fra 1982, hvor flere av rommene i kjelleren er påtegnet romnavn som stemmer med dagens bruk.

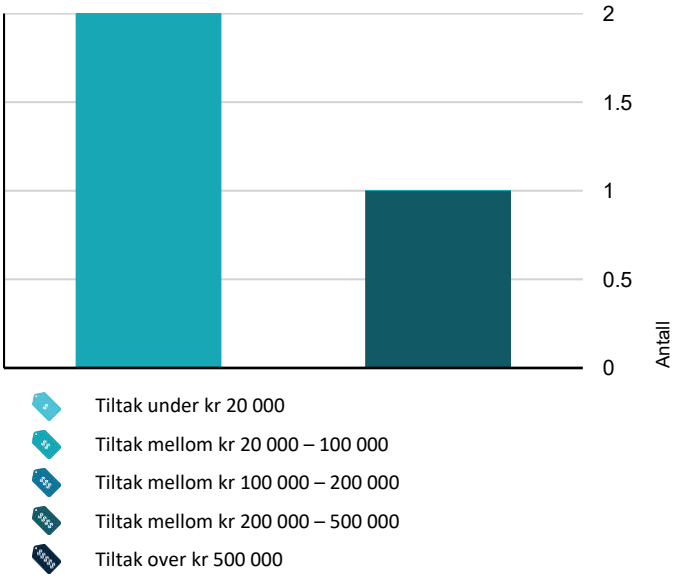
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De fleste arbeider som er utført i eiertiden er utført av eier selv som opplyser å være faglært tømrer.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Tatt i bruk

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradering 1. etasje	Skiftet utvendig kledning på gavlvegg Malt hele huset utvendig
2024	Oppgradering kjeller	Tre nye vinduer
2022	Oppgradering 1. etasje	Etterisolert yttervegg på soverommene Nye vinduer
2016	Oppgradering entré/yttergang/ tilbygg	Etterisolering vegger og tak Ny ytterdør Nye vinduer Utvendig bod omgjort til innvendig vaskerom med sluk, varmekabler og fliser. Tilbygget entré
2017	Oppgradering 1. etasje	Etterisolert gavlvegg og tak Byttet ut gamle vinduer med nye
2015	Oppgradering kjeller	Nytt kjøkken med varmekabler og fliser Ny membran på vaskerom
1983	Tilbygg	Tilbygget i stuen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Det var ikke mulig å gå opp på taket på bakgrunn av interne HMS regler.

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

- Stedvis nyere takpapp etter ombygging av tak.

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

- Stedvis nyere takrenner og beslag ifm ombygging av tak iflg eier. Arbeider er utført av eier selv som opplyser å være faglært tømrer.

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.

Eldre beslag rund f.eks piper og andre oppstikk på taket gir økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Stedvis etterisolert innvendig og stedvis etterisolert utvendig. Utført i regi av eier som opplyser å være faglært tømrer.

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

- Stedvis manglende lufting og musesperre bak kledingen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre må etableres.

- Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.

- Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

- Det er mulig å etterisolere et gammelt hus på innsiden, men det er viktig at det blir gjort riktig for å unngå alvorlige problemer, spesielt med fukt. Når man isolerer på innsiden, flytter man "duggpunktet" - stedet i veggen der varm, fuktig inneluft møter kaldere luft og kondenserer til vann. Dette skaper en betydelig risiko for fuktskader, sopp- og råtevekst i den opprinnelige konstruksjonen. Innhent beregninger og dokumentasjon om mulig. Alternativt kan det monteres fuktsensorer for skjulte konstruksjoner som kan konstatere om konstruksjonen funger tilfredsstillende.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

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.

- Takkonstruksjonen er fra byggeår og konstruksjonen har nedsatt energiegenskaper i forhold til dagens standard. Det er montert downlights i taket som kan være risiko i eldre takkonstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Varierende alder fra 1977-2022.
Flere vinduer i 1. etasje er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Vinduer og dører 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

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater og malt panel.
Overflater himling med malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist bom (hulrom under) fliser i kjelleren.
- Parketten har stedvis vesentlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.
- Observer tilstand jevnlig på fliser med bom. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i entré.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter i stuen 1. etasje (mellom tilbygg og hoveddel).
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm gjennom hele rommet i stuen 1. etasje.

Det er kontrollmålt i følgende rom:

1. etasje: Stue og hovedsoverom
Kjeller: Kjøkken og kjellerstue

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.

Mye tyder på at skjevheter har oppstått pga. forskjellig fundamentering på hovedbygg og tilbygget. Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon og gjennomføre ytterligere undersøkelser ved negativ utvikling.

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

Tilstandsrapport

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.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon.

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 elementpipe, isolert stålpipe, vedovner og åpen peis.
Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ildfast plate under vedovnen i 1. etasje, men den strekker ikke ut 30 cm foran ildstedet iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ildfast plate bør flyttes ut slik at den strekker ut 30 cm foran ildstedet av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har parkett og fliser. Vegger av betong med utlektet konstruksjon med panel og sponplater.

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 20,9%.
Målingen er utført i nedre del av vegg fra soverom.
Registrert fuktnivå anses som høyt med risiko.

- Det er påvist dampsperre/plast i utlektet vegg. Løsningen er ikke anbefalt i dag på grunn av risiko for kondensering.

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

Det er utforede/utlektet yttervegger i kjelleren. Slike konstruksjonen 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 kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ukjent, men kan komme av kapillært oppsug fra grunn, kondensering eller svikt i dreneringen.

En undersøkelsesmetode/overvåkningsmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.

- Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte vannskader, mugg og råte over tid. Bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Kun én luke som føres til boligrom.
- Det er påvist fukt i nedre del av grunnmuren, samt noe opp på veggen i ett hjørne. Eier opplyswer at fukten i hjørnet kommer av at det tidligere var et taknedløp som var feilkoblet og ledet vann mot grunnmuren i dette området.
- Taket har plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon for fuktrelaterte problemer, men i denne krypkjelleren er omliggende konstruksjoner av betong og risikoen er betydelig lavere. Kjelleren oppleves tørr selv om det er registrert forhøyede fuktverdier i enkelte områder.
- Det kunne likevel med fordel vært ventilert bedre for sirkulasjon og tilluftsventilasjon burde gå ut og ikke til boligrom.
- Det anbefales å beskytte isolasjonen i taket med brannhemmende materiale av sikkerhetsmessige årsaker.



Forhøyet fukt i nedre del av grunnmur



Symptom på fukt i hjørnet i krypkjelleren

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.
- Liten fri åpning i trappeløpet mellom boligrom. Fri åpning er målt til ca 70 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Rommene i kjelleren er innredet og trappeløp bør ha fri åpning på minst 80 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2016 iflg eier. Eier opplyser at arbeider er utført på egenhånd. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.
- Det er påvist områder på gulvet uten fall til sluk (flatt gulv).

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet ved lakkasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Overliggende tettesjikt (over betongen/under fliser), synlig i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Omsluttende vegger er yttervegger og dør med skyvedør og hulltaking er derfor ikke mulig.

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

Det er tilkomst til sluket fra krypkjelleren. Ingen symptom på fukt i skjult konstruksjon ved undersøkelser rundt sluket.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2010 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området ved vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.
- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm (målt til ca 10 mm. Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
- Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- 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. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.
- Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

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 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra kjøkkenet.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er sannsynligvis fra 70-tallet.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant toalett og dusjhjørne/vegger.
Sluk av plast.
Det er varmekabler i gulv.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det sannsynligvis ikke er membran/tettesjikt i rommet.

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

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt eller manglende tettesjikt stor. Spesielt utsatt er området det dusjes, overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

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

Badet er originalt fra byggeår og har trolig ikke membran og er trolig uten membran. Det kan derfor ikke utelukkes fukt i konstruksjonen selv om det ikke er påvist på befaringen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppgradert med ny membran og fliser i 2015 iflg eier.
Eier opplyser at arbeider er utført i egen regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt murpuss. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

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 ikke sluk i rommet og fallet er dermed irrelevant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende sluk kan føre til skader ved lekkasje.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

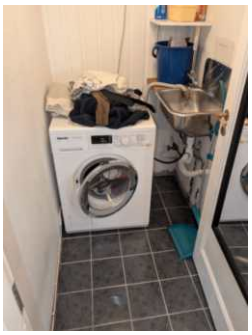
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vaskerommet har ikke sluk. Iht til forskriften skal det være sluk i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å etablere sluk i vaskerom for å sikre mot skader ved lekkasje. Det kan alternativt monteres en automatisk lekkasjestopper som begrenser skadeomfang, men erstatter ikke forskriftskravet.
Kostnader er estimert for å etablere sluk ifm oppussing av tilstøtende bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

KJELLER > 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 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot vaskemaskin fra soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er fra 2011-2013 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn, mikrobølgeovn og kjøleskap tilkoblet vann.

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

- Det er i tillegg montert kjøleskap med vann som krever automatisk lekkasjestopper.

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

- Manglende automatisk lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.
- Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann betydelig, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader på eiendom og personskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er fra 2015 iflg eier. Montering av innredning, røropplegg mm. Oppført i egen regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon for relevant kompetanse.
Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er plassert på kjøkkenet på befaringen.

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

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

- Manglende automatisk lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.
- Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann betydelig, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader på eiendom og personskader.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeling av rør-i-rør er plassert i krypkjeller med sluk.
- Stedvis rør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Stedvis eldre kobberrør.
- Røropplegg til kjøkken i kjelleren er utført av eier som ikke er faglært rørlegger.

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

Det anbefales at røropplegget, spesielt eldre kobberrør og egeninnsats utført av ufaglært, kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av mangelfullt utført arbeid og eldre rør er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsforstyrrelser.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

- Stedvis eldre rør av støpejern.
- Avløpsrør fra kjøkken i kjelleren er 32 mm.
- Deler av opplegget for avløpsrør er utført av eier som ikke er faglært rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Avløpsrør fra kjøkken skal normal være minst 50 mm.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Det er jacuzzi på terrasse. Jacuzzi er ikke vurdert på tilstand fordi det ikke omfattes av NS3600 eller forskrift til avhendingslova.
For ytterligere undersøkelser bør fagmann kontrollere.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på kjøkken i kjelleren.

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.
   1969 Store deler av anlegget er oppgradert etter dette. Blant annet sikringsskapet mm.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Hvis mye står på samtidig hender det at sikringer løser ut iflg eier.

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det er utført arbeid på anlegget ute autorisasjon. Avviket er årsaken til TG3
    - Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på anlegget. TG2

    Det anbefales en utvidet kontroll av el-anlegget av fagkyndig.

Generell kommentar

Det er kontroll av anlegget som er estimert, ytterligere kostnader kan ikke utelukkes dersom det oppdages feil som må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2011 mot øst og delvis syd iflg eier. Forøvrig ukjent og rapporten legger til grunn at det er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Knotteplast fra 2011 mangler avslutningslist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

- Det anbefales å montere avslutningslist på knotteplasten for å hindre at vann og muss trenger ned bak fuktsikringen.

En undersøkelses/overvåkningsmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er sannsynligvis fra 1969. Utvendige vannledninger er av jernrør og er sannsynligvis fra 1969.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Isolert bod i trekonstruksjoner. Pulttak, tekket med takpapp. Inlagt strøm og varme.

Tilstanden er ikke vurdert på tilleggsbygningen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

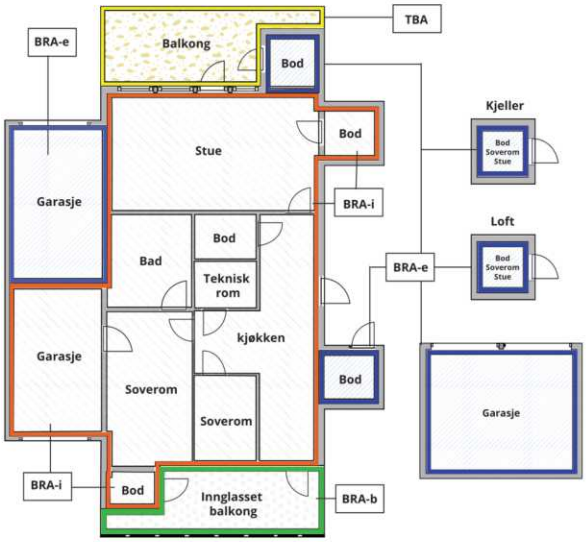
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	103			103	85
Kjeller	74			74	
SUM	**177**				**85**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, bad, vaskerom, vindfang, soverom, soverom 2, kjellerstue, kjøkken		

Kommentar

Krypkjeller på ca 10 kvm er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde (ca 1,22 meter) og er derfor ikke med i arealoppstillingen.
Takhøyde på kjøkken i kjeller er målt til ca 2,1 meter.

Det medfølger garasjeplass i felles garasje. Garasjen er ikke måleverdig iht. måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Kjelleren er innredet, men bruken av rommene kommer ikke frem på byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
- Vaskerom i 1. etasje er angitt som ekstern bod på tegninger.

Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

Det foreligger forøvrig tegninger fra rørleggeranmeldelse fra 1982, hvor flere av rommene i kjelleren er påtegnet romnavn som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvinduer er plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel.
Vindu kan brukes som alternativ rømningsvei.
Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller trinn som reduserer nivåforskjellen.

Bod

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

Romfordeling

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedehus	177	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.12.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Ingibjørg Magnusdottir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	63	148		0	265.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Ringvoll 2B

Hjemmelshaver
Sigmarsson Gudmundur, Dahl Hans Ove, Magnusdottir Ingibjørg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.12.2025	Datert 12. juli 1983	Innhentet		Nei
Eier	11.12.2025	Liste med årstall for oppgraderinger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JS1839

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.
7250523

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingibjørg Magnusdottir	Gudmundur Sigmarsson

Gateadresse
Nedre Ringvoll 2B

Poststed	Postnr
VØYENENGA	1339

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 21327822

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: 7250523

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Innvendig våtrom for vaskemaskin, med sluk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Våtroms membrann, med sluk og fliser.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var fukt i det ene hjørnet i romet ved inngangs døre i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekasje fra taket på garasjen for ca.7 år siden. Det kom lite hull på hustaket etter snømoking på taket for 2, år siden. Dette er nå reparert med ny takpapp. Takskjegget på huset foran og bak er fornyet.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: EL tavla

Arbeid utført av: Elektriker-Leif AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250523

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier var byggemester. Nåværende eier er faglært snekker.
Arbeid utført av	Aspir AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller kan leies ut som leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Kjeller er blitt modarnisert, med eget kjøkken, to soverom med godkjente rømningsveier. Peisestue med godkj rømningsvei.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250523

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250523

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingibjørg Magnusdottir	c77430f317eae57dc4f5cb4a07b99fd6951050c4	09.12.2025 15:51:27 UTC	Signer authenticated by One time code

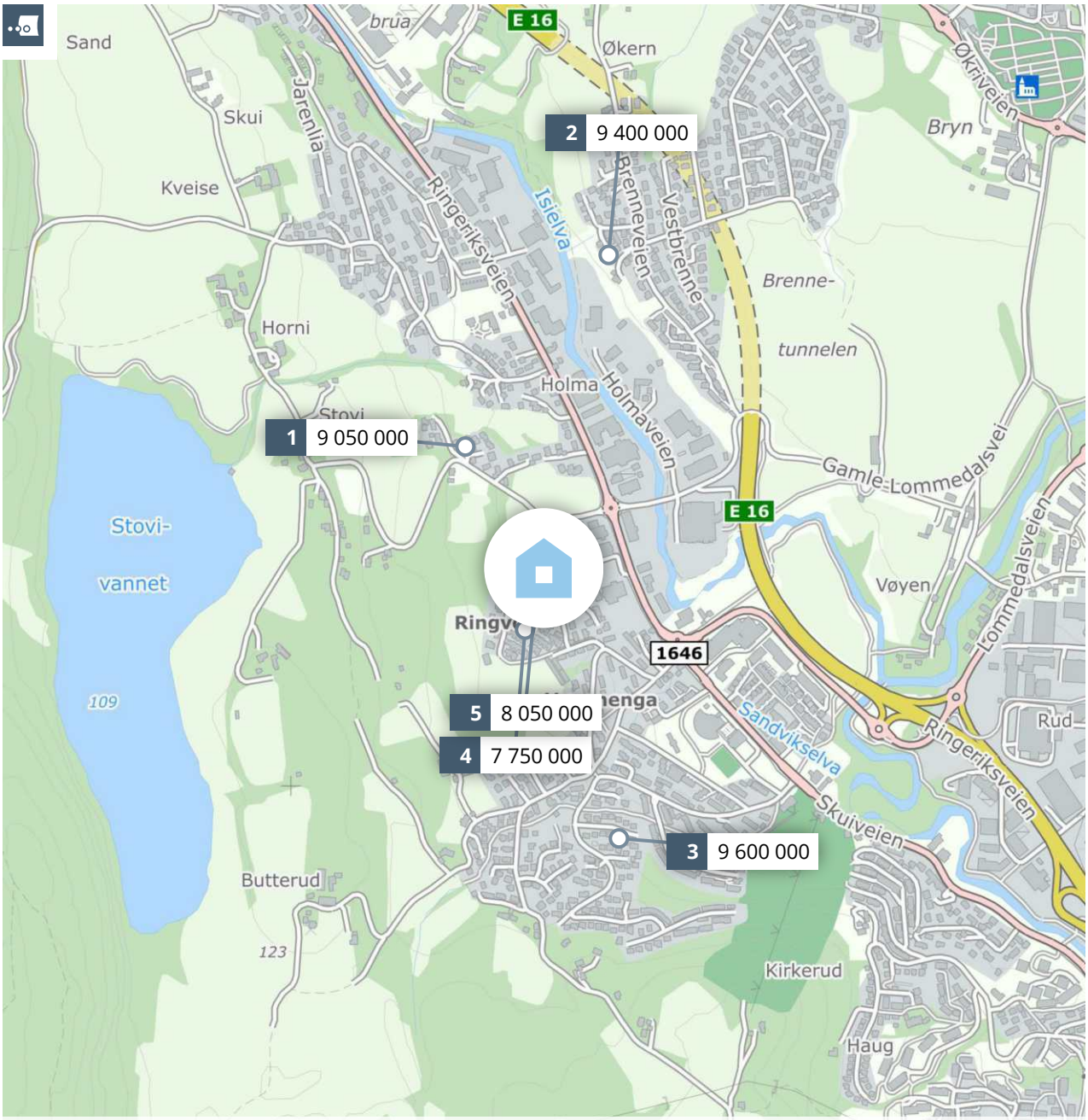
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudmundur Sigmarsson	13eb13d41ee09a46b8aa695a7e5f6c452f06c702	09.12.2025 15:46:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250523

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

NEDRE RINGVOLL 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 09.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Ringvoll 2 B, 1339 VØYENENGA

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1969

GNR 63 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kirkerud-Sollihøgda 08

Verdivurdert til

8 190 000

0	8 190 000	46 271
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						266 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	0
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ståviveien 13 A				15.09.2025	8 400 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**64 184**
	141 m²	1995	826 m²	4 sov						
2	Orkideveien 14				29.05.2024	9 500 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**53 107**
	177 m²	1987	499 m²	3 sov						
3	Nordhellinga 9				21.03.2024	9 650 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**48 241**
	199 m²	1967	577 m²	5 sov						
4	Nedre Ringvoll 14 C				11.07.2024	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**49 679**
	156 m²	1968	266 m²	5 sov						
5	Nedre Ringvoll 6 C				22.06.2025	8 190 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**47 633**
	169 m²	1969	267 m²	3 sov						

Innholdsrikt kjedet atriumshus med god planløsning og lyse oppholdsrom. Kjøkken med peis ligger i delvis åpen løsning mot stue og spisestuedel, noe som gir en sosial og luftig romfølelse. Fra spisestuen er det utgang til usjenert solrik terrasse med boblebad som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter, integrerte hvitevarer og gode arbeids- og oppbevaringsløsninger.

I 1. etasje finnes to romslige soverom, med mulighet for å tilbakeføre til tre soverom etter opprinnelig planløsning. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og boligen har i tillegg et praktisk vaskerom fra 2016 og praktisk entre med garderobe.

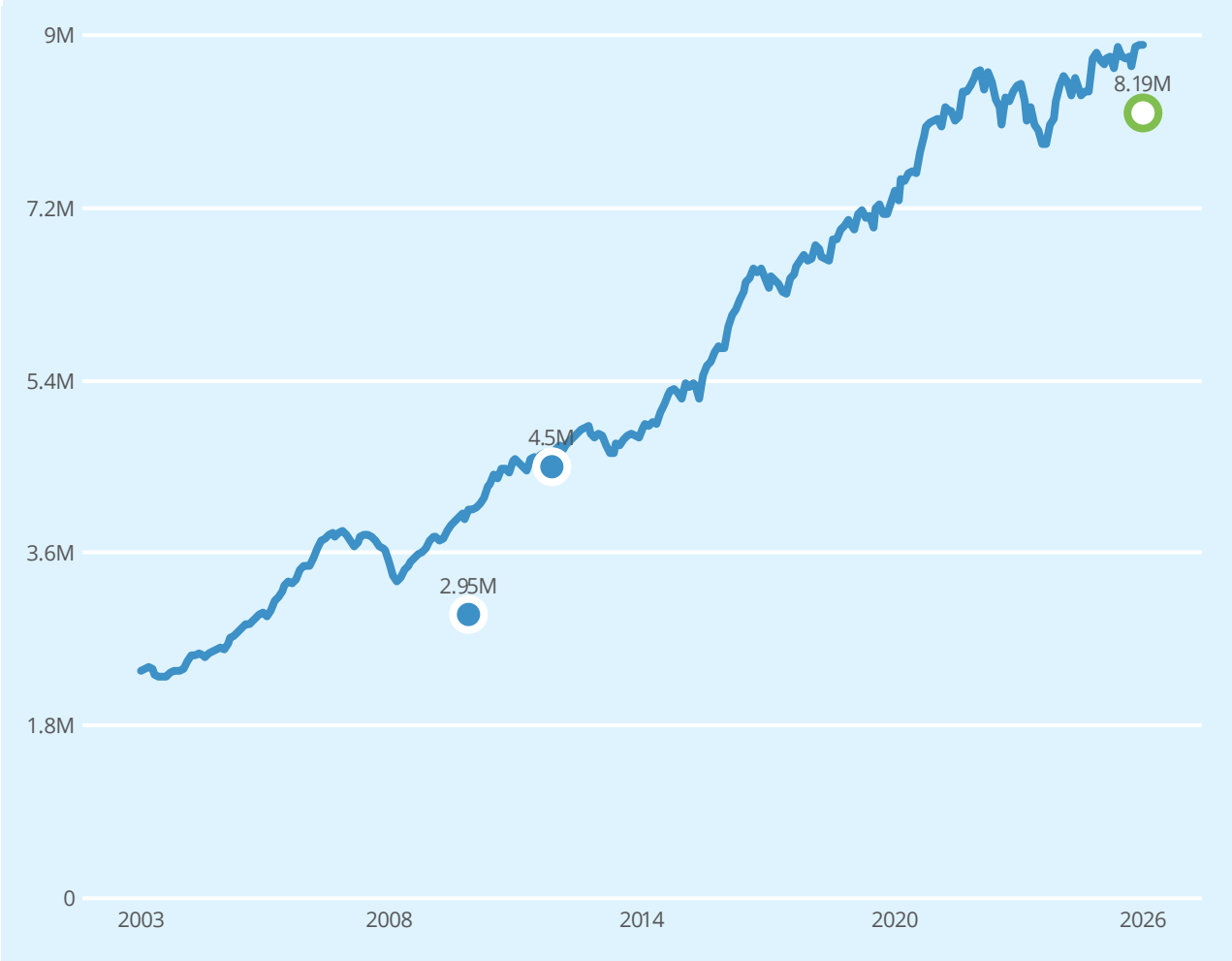
Kjelleretasjen er innredet med flere rom og kjøkken som gir boligen ekstra fleksibilitet og gode bruksmuligheter i hverdagen. Det foreligger ikke byggemelding for etasjen. Boligen er godt vedlikeholdt.

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

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

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

Historiske omsetninger



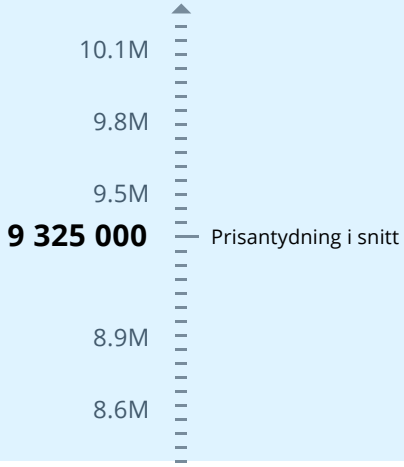
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.07.2012		30.07.2012	-	4 500 000	-	4 500 000
30.07.2010	09.08.2010	31.08.2010	2 600 000	2 950 000	-	2 950 000

Eneboliger til salgs i 1339 VØYENENGA nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

174
dager

Eneboliger solgt i 1339 VØYENENGA siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

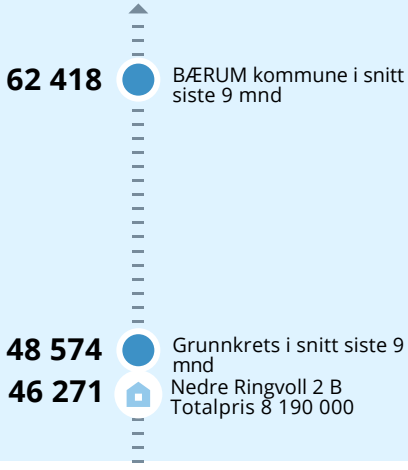


Solgt i snitt i løpet av

148
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264085**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16210668**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 436 kWh**

Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA

Detaljering

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

Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 26.02.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 953,70 kr
Feiing	783,96 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 516,58 kr
Sum	**24 638,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	196 m2	39.80	1/1	0 %	7 801,09 kr	650,09 kr
Avløp etter areal	15%	196 m2	45.26	1/1	0 %	8 871,74 kr	739,31 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	24,33 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	49,83 kr
					Sum	**22 947,02 kr**	**1 912,25 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

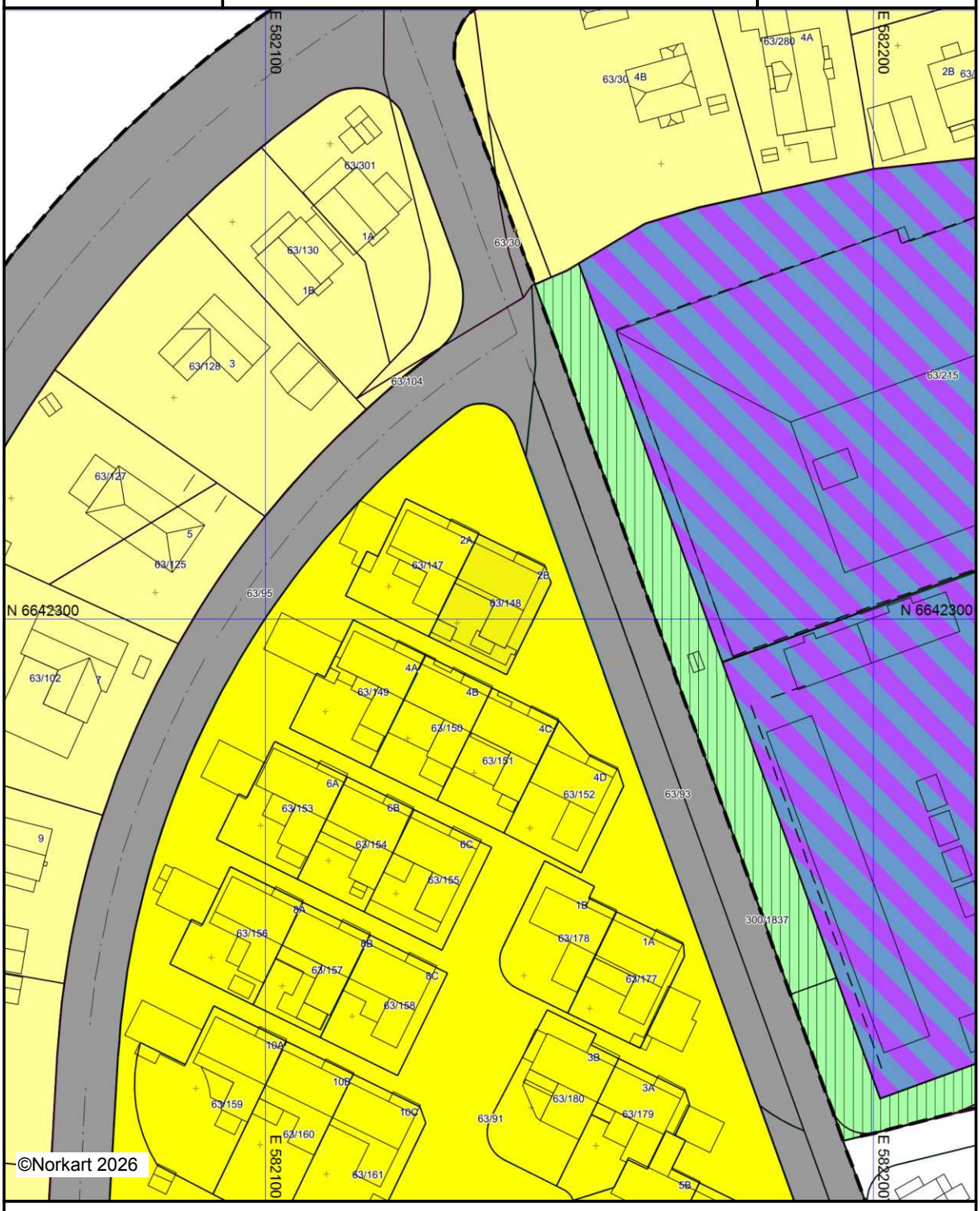
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 63/148
Adresse: Nedre Ringvoll 2B
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

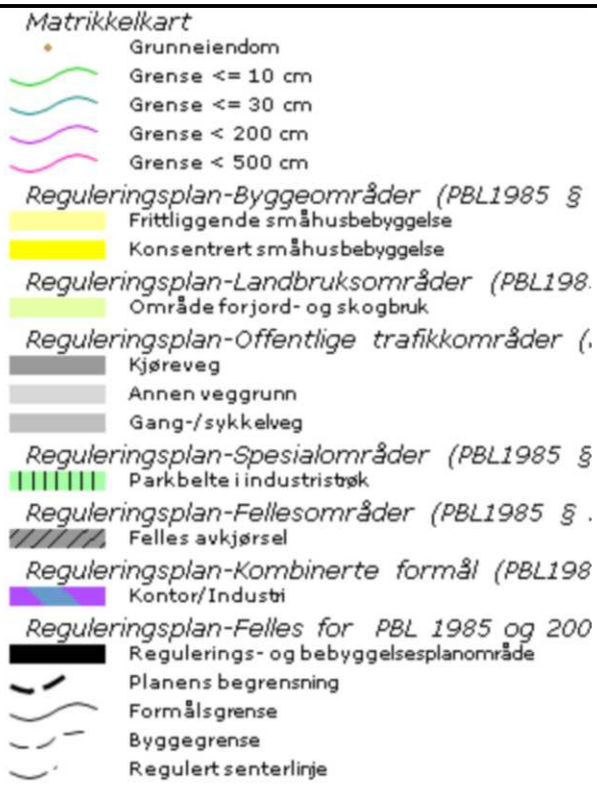
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 26.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 266 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1964298 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964298)
Navn	RINGVOLL TEGLVERK
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8772/1964298.pdf
Delarealer	**Delareal** 266 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

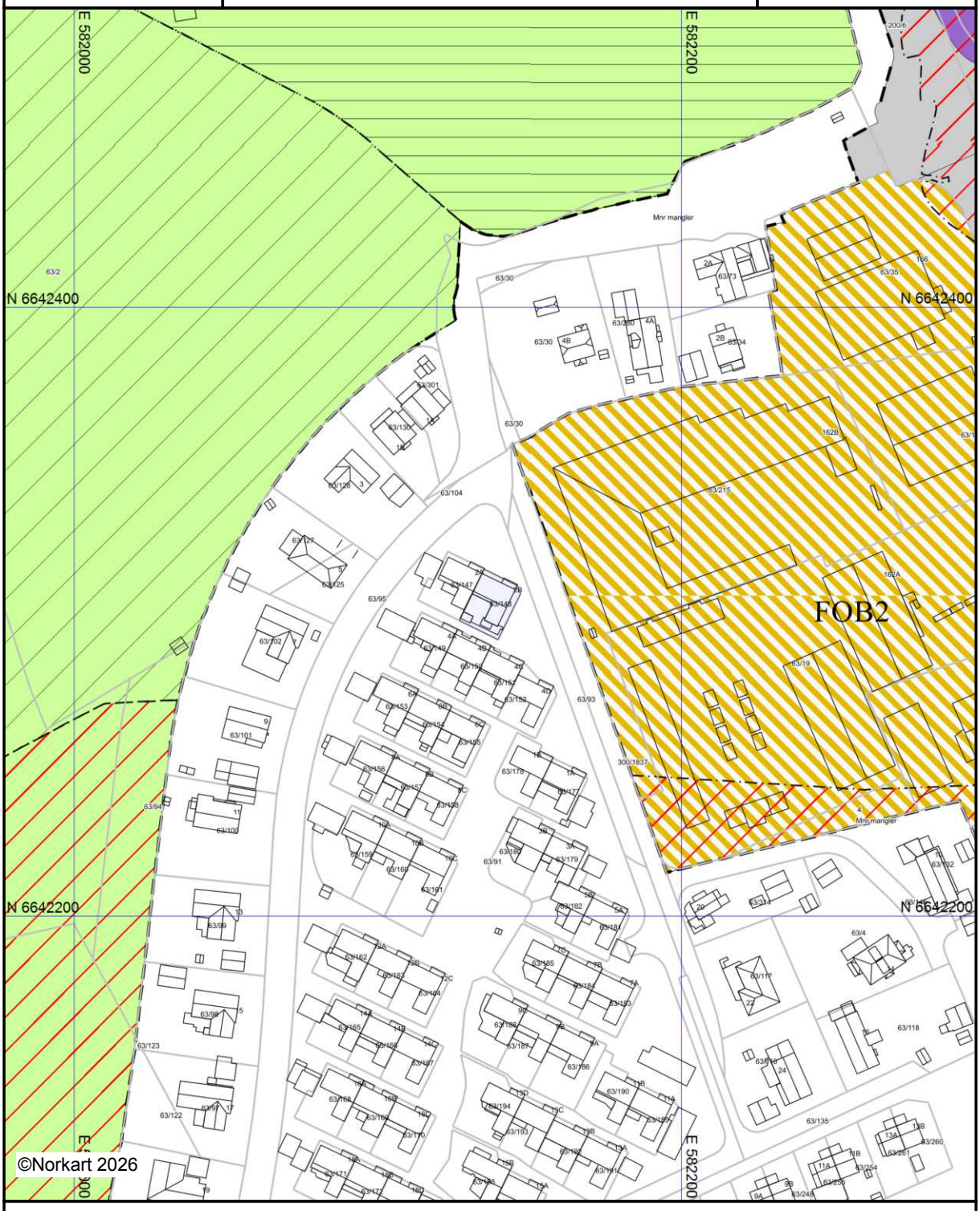
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 63/148
Adresse: Nedre Ringvoll 2B
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

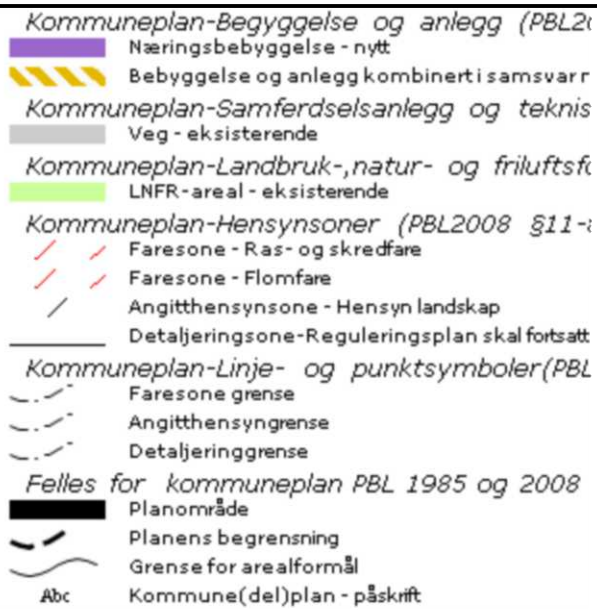
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



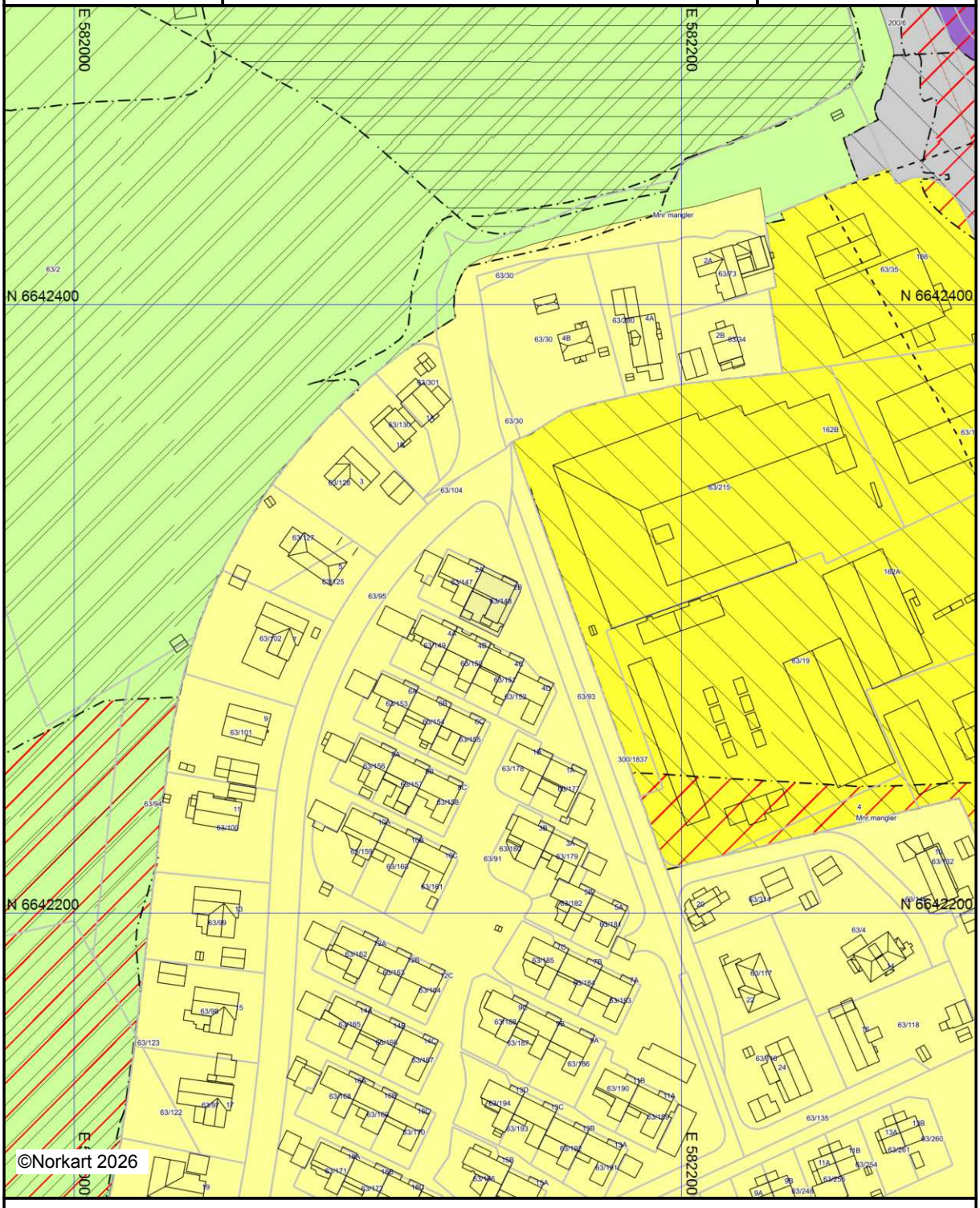
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/148
Adresse: Nedre Ringvoll 2B
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

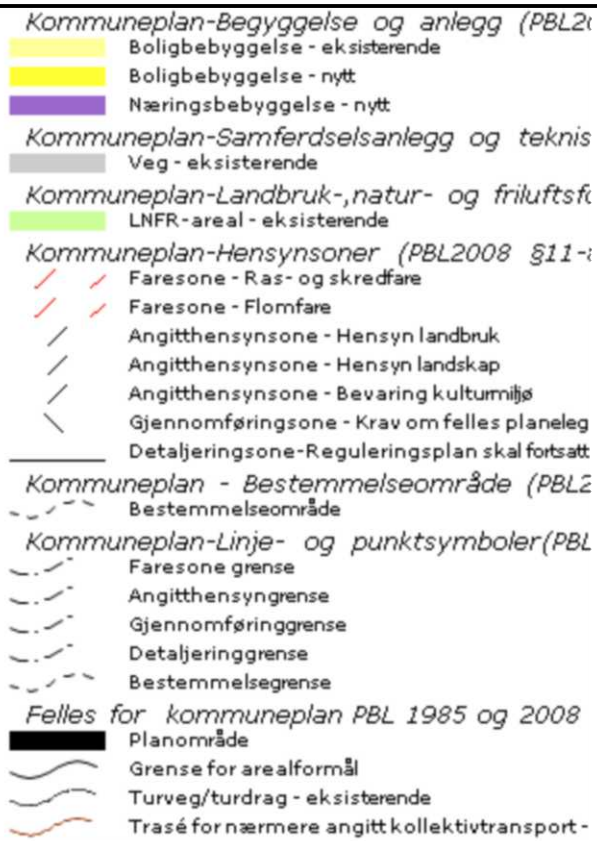
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/148
Adresse: Nedre Ringvoll 2B
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

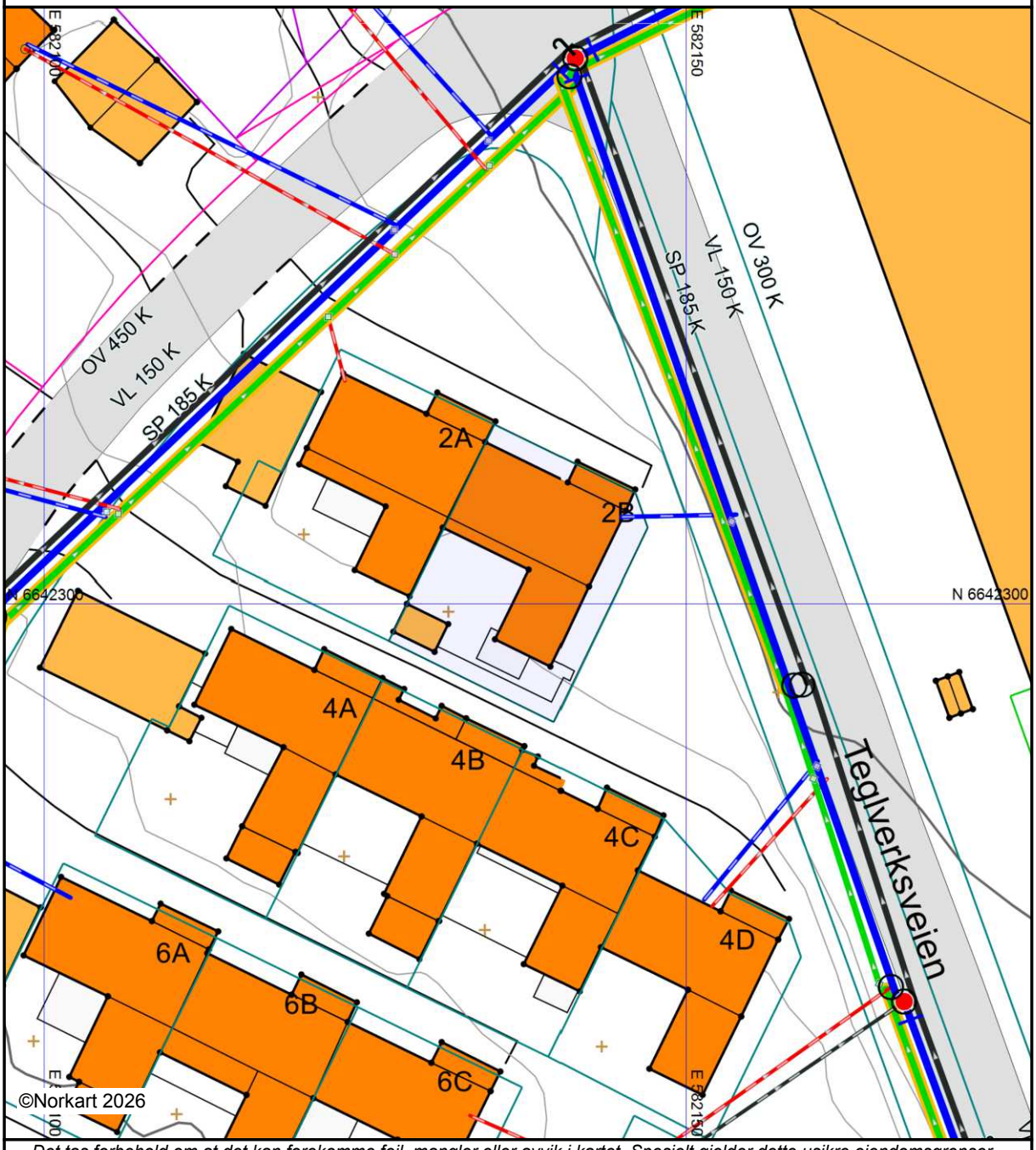
Eiendom: 63/148
Adresse: Nedre Ringvoll 2B
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



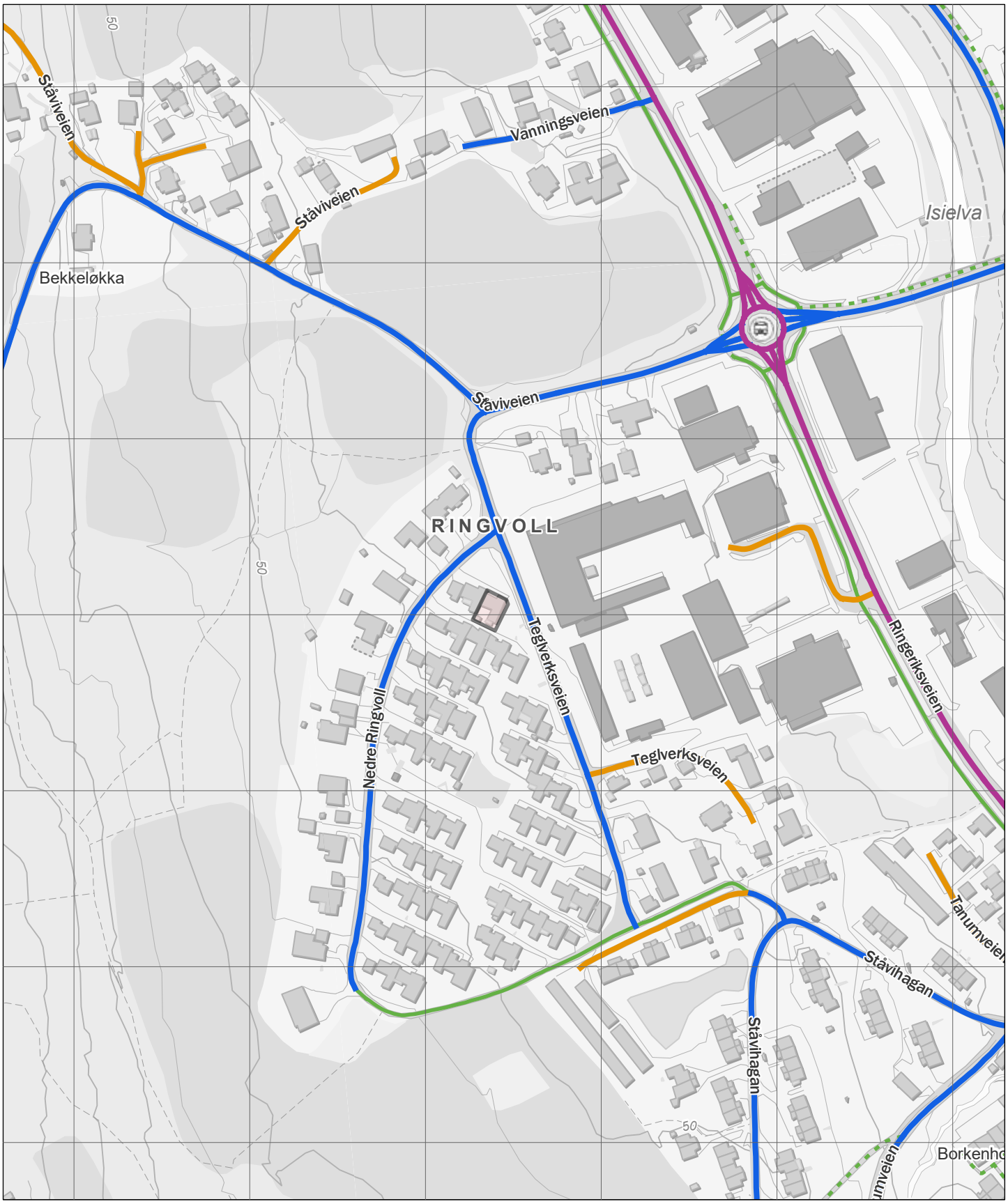
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

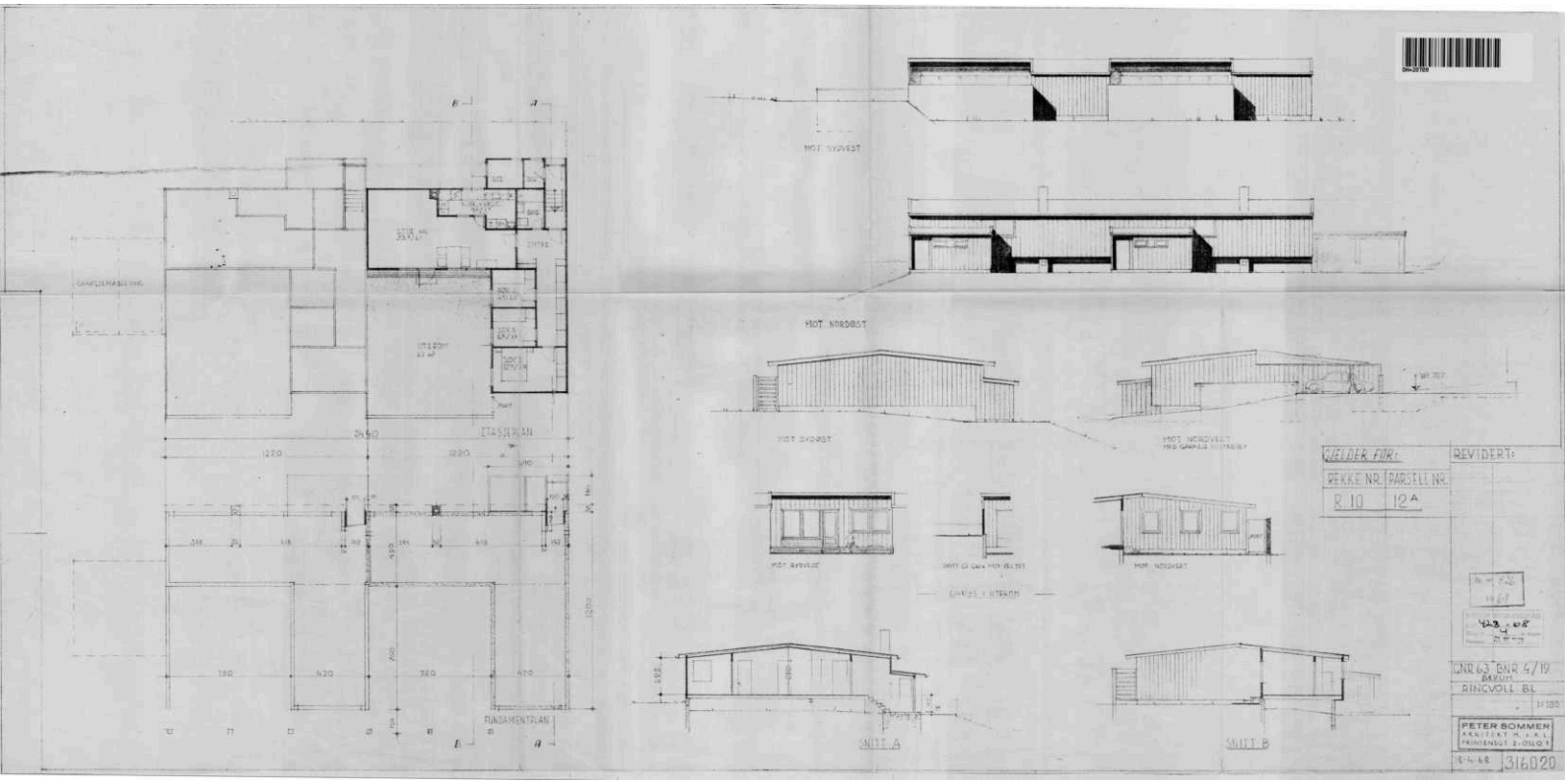
Vegstatuskart

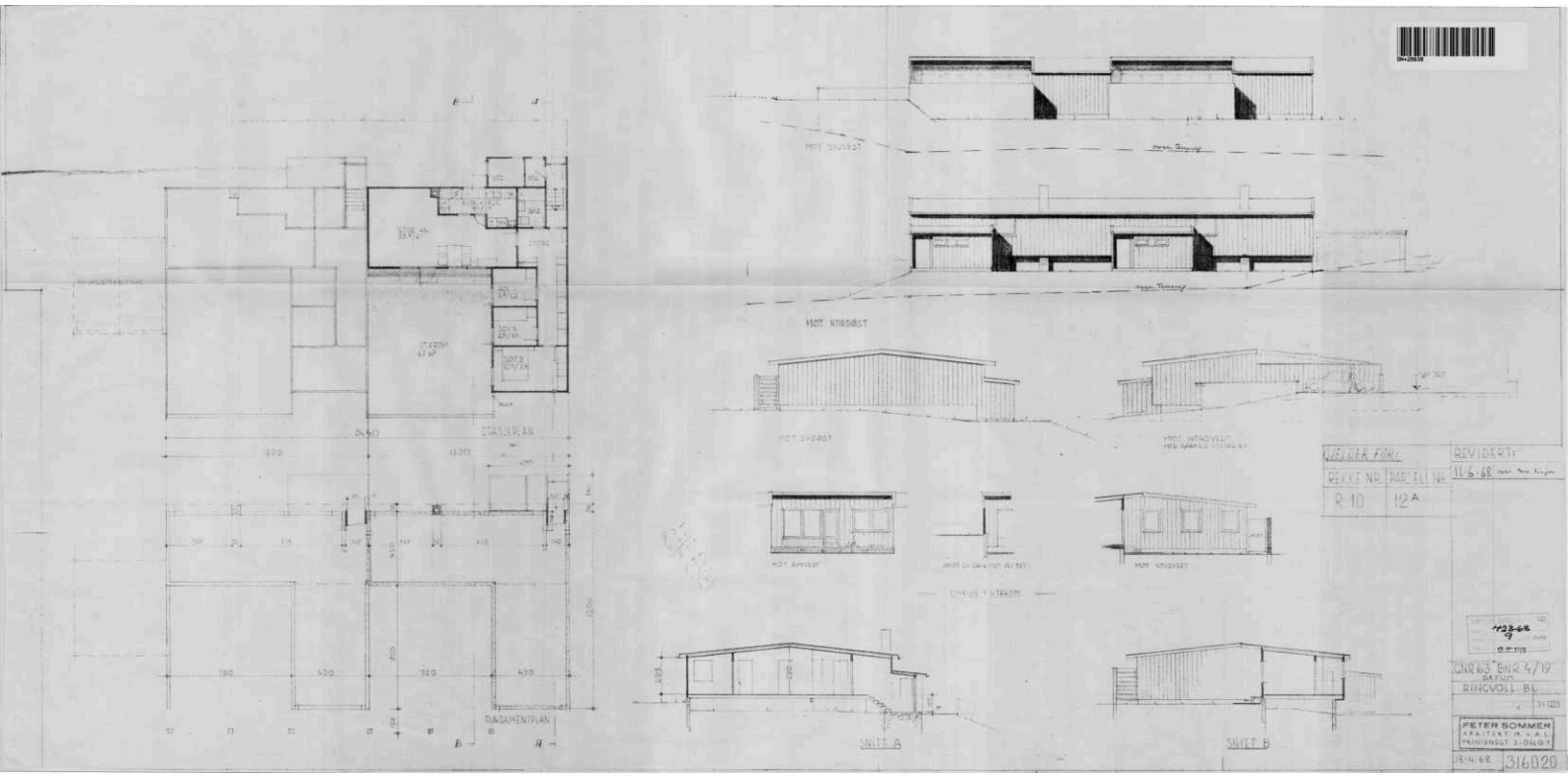
Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 63/148/0/0
Adresse: Nedre Ringvoll 2B, 1339 VØYENENGA

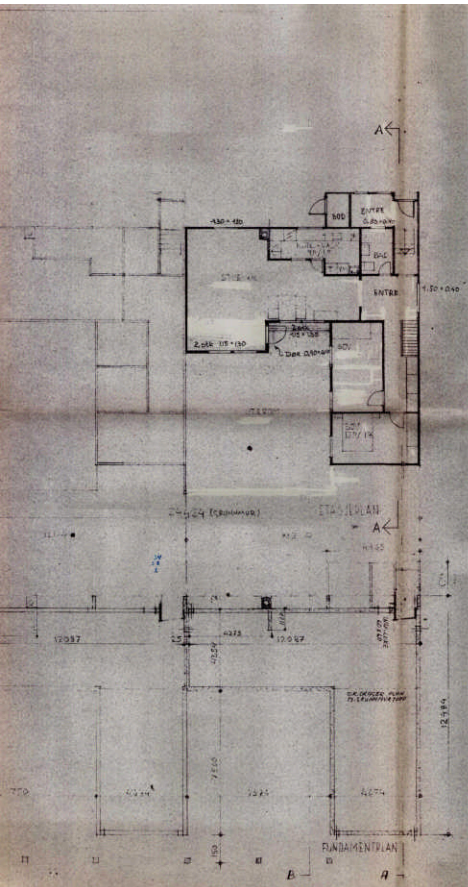
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:26/02/2026

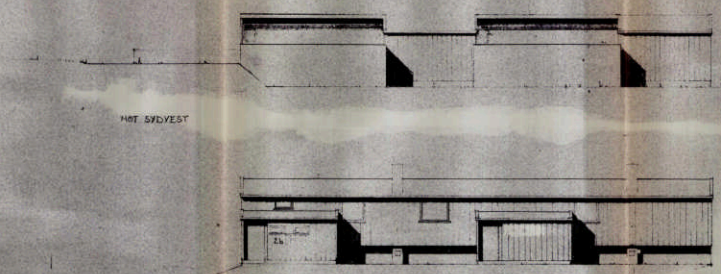


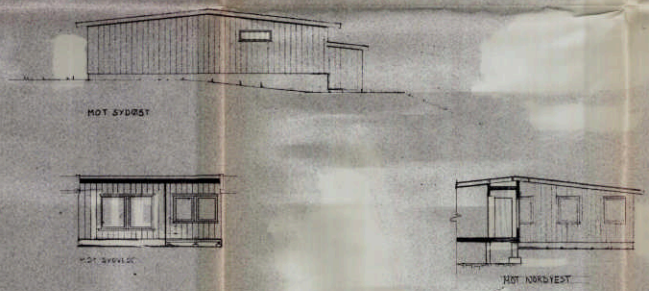
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

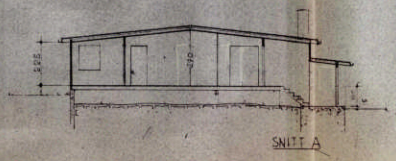

MOT SYDVEST
MOT NORDØST
MOT SYDØST
MOT NORDVEST
MOT SYDØST
MOT NORDVEST
SNITT A
SNITT B
ETASJEPLAN
FUNDAMENTPLAN
24,50
12,20
12,20
GJELDER FOR:
REKKE NR.
PARSELL NR.
R 10
12A
REVIDERT:
GNR 63 BNR 4/19
RINGVOLL BL
1:100
PETER SOMMER
ARKITEKT M.N.A.L.
PRINSENSGT. 2 - OSLO 1
5-4-68
316020


MOT SYDØST
MOT NORDØST
MOT SYDØST
MOT NORDVEST
MOT ØSTEN
MOT VESTEN
SNITT A
SNITT B
STØRRELSE
REVIDERT:
11-6-68
REKKE NR.
PARSELL NR.
R 10
12A
GNR 63 BNR 4/19
RINGVOLL BL
PETER SOMMER
316020









ANHERKNINGER:

Bjelkelag (inne - ute)
- 15 mm eik parkett
- 1 lag korkpapp
- 22 mm spanplate
- 20 cm Glava A
- 48 × 198 mm bjelker
- 12 mm vindtett trefiberplate

Tak (inne - ute)
- 12 mm spanplate
- 0.15 mm plastfolie
- 48 × 98 mm hemlingsbjelker
- 20 cm Glava A
- 48 × 123 mm sperrer
- luftning mellom himling og taktro
- 15 mm rupanel
- 1 lag A papp

Vegg (inne - ute)
- 12 mm spanplate
- 0.15 mm plastfolie
- 48 × 98 mm stendere c/c 60 mm
- 10 - 5 cm Glava A
- 48 × 48 mm krysslagte rekter
- 12 mm vindtett trefiberplate
- 19 × 123 mm tømmermannspanel

1094-83

ØVRE RINGVOLL 2b - Gnr. 63 Bnr 148

Byggherre Arne Selvig M = 1:100

Utbygg av stue og innsetting av vinduer.

v/Tømrermester J. Hegaard, Ekelim 10 1320 STABEKK

8.7.83

Skjema C. og D.

TIL BÆRUM VANNVERK

For gnr. ..... bnr. ..... tomt nr. .....

Adresse ~~Espevik~~ Nedre Ringvold 2A

Eier Espevik

ønsker jeg å utføre følgende arbeide ..... dag ...../..... 19..... kl.

Vannledningen i .....

stenges — maskinbores — skiftes klammer — plugges — innsettes T-rør — oppsettes kum.

.....

På baksiden er vist tilknyttingens- og utvendig stoppekrans beliggenhet med målsatt skisse.

På 9 " kloakkledning i Nedre Ringvold

innsettes 1½ " grenrør av leir-sement, påsettes ..... " salstykke — mufferør, oppsettes kum.

.....

På baksiden er vist tilknyttingens beliggenhet med målsatt skisse.

På 18 " overvannsledning i .....

innsettes 1½ " grenrør av leirsement, påsettes ..... " salstykke — mufferør, oppsettes kum.

.....

På baksiden er vist tilknyttingens beliggenhet med målsatt skisse.

Sollihøgda den 5/5 / 75 19.....

Aut. rørleggermester.

Besiktigelse av ovennevnte arbeider vil ikke bli foretatt før dette skjema er innlevert til vannverket.

Fylles ut av vannverket. Abonnent nr. ..... Eksp. nr. .....

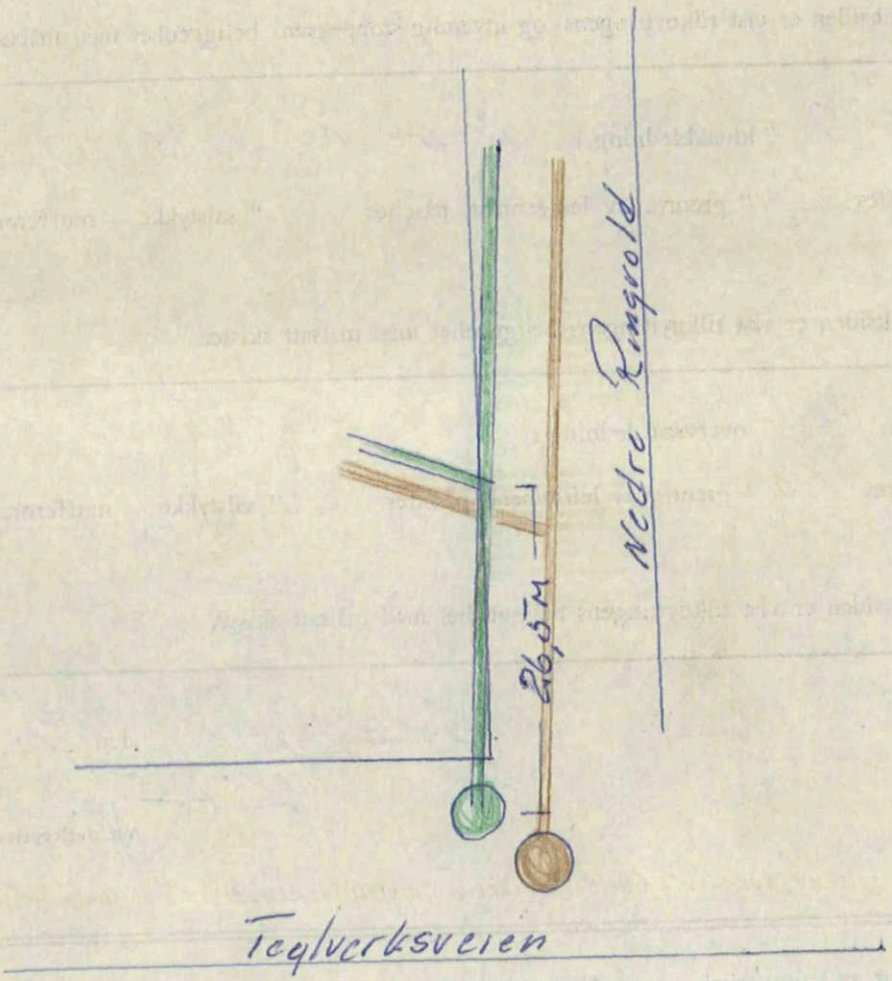
Arbeidet utført og godkjent ..... dag ...../..... 19.....

Merknad:

.....

Kontrollør.

F. 3000.6.68


Nedre Ringvold
26,5 M
Teglverksveien

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
Rådmann Halmrasts vei 18 - 1300 Sandvika
Sentralbord: 12 39 00

BESIKTIGELSESSKJEMA

Eksp. nr. .....

Ab. nr. .....

Gnr. ..... Bnr. ..... Tomt nr. .....

Eier Espevik Adr. Nedre Ringvold 2B

Besiktigelsen omfatter flg. rørleggerarbeider: Forgrening på O.V og Sp.V med

anlegg til Dr. Kum.

Ikke utskiftbare ledninger er prøvet i samsvar med reglementets bestemmelser.

Sollihøgda den 5/5- 19 75

Autorisert rørleggermester

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger: Det var ikke lagt rør ved besiktigelsen.
Gir tillatelse til fylling pgr. av veien.

Sandvika, den 5.5 19 75

Kontrollør

F. 3000. 8-74


ex Nedre Ringvoll
Teglverksveien
Stavivelen
63/91
63/92
63/93
63/99
63/100
63/101
63/102
63/124
63/125
63/127
63/128
63/129
63/130
63/30
63/34
63/73
110 kV
110 kV
BÆRUM KOMMUNE
MAI 1975
Vann- og kloakkvesenet
RING RØR A/S
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT
3450 SOLLIHØGDA

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
Ringeriksvn. 18 — 1300 Sandvika
Sentralbord 54 08 70

SØKNAD

TIL BÆRUM VANN- OG KLOAKKVESEN

Overflødig tekst strykes.
Utfylles i 2 eks.

Undertegnede eier av gnr. ..... bnr. ..... parsell nr. .....

Adresse Nedre Ringvold 27

søker herved tillatelse til for egen regning å la:

~~legge — omlegge —~~ vanninnlegg fra kommunens vannverk,
legge — ~~omlegge~~ — uttrekskloakk til kommunens hovedkloakk,
~~utføre sanitæranlegg uten avløp til offentlig kloakk,~~
foreta utvidelser — endringer — av bestående anlegg,
for min ovennevnte eiendom.

Idet jeg forplikter meg og senere eiere til i enhver henseende å iaktta de bestemmelser der er, eller senere måtte bli gjort gjeldende for private sanitæranlegg.

Vannet skal være til husbruk, teknisk bruk, hagevanning, byggearbeide.

Vanninnlegget ønskes lagt — omlagt — med ..... " (.....mm) diameter uttatt fra ledning i:

Kloakkuttrekk ønskes lagt — omlagt — med 110 " (.....mm) diameter og ført til:
Nedre Ringvold

Overvannsledning ønskes lagt — omlagt — med 110 " (.....mm) diameter og ført til:
Nedre Ringvold

Om arbeidet opplyses: Nytt utkrekk for spillvann og overvann i forb. med utgraving av kjeller

Meldinger og tegninger m. v. med alle nødvendige opplysninger innsendes av den utførende rørleggermester.

Sandvika den 28/4 1975

Svein Espevik
Eierens underskrift

Svein Espevik
Med trykte bokstaver

Adresse Nedre Ringvold 27

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal på skjemaets bakside, da tilknytningsavgiften og vannavgiften blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Samtlige mål er utvendige mål.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Bærum ingeniørvesen. Søkeren skal — før graving påbegynnes — varsle Oslo telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på kablene og har på egen bekostning å utføre det for deres beskyttelse nødvendige arbeide.

TIL BÆRUM VANN- OG KLOAKKVESEN

Undertegnede melder til utførelse følgende arbeide i omstående eiendom tilhørende

Svein Espevik

Vannledningsarbeide:

Antall leiligheter i våningshuset ..... Stikkledningen skal belastes med ..... Nts.

Areal av underetasje ..... kvm. Areal av 3. etasje ..... kvm.

Areal av 1. etasje ..... kvm. Areal av 4. etasje ..... kvm.

Areal av 2. etasje ..... kvm. Areal av 5. etasje ..... kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

Kloakkarbeide:

Kloakkuttrekket skal belastes med ..... As. spillvann og ..... l/sek. overvann. (Beregning av overvannet vedlegges anmeldelsen).

Renseanlegg: ..... -tank, størrelse .....

Arbeidet ønskes igangsatt ..... dag, den ..... / ..... 19 .....

Sollihøgda, den 2nd / 4 19 75

Autorisert rørleggermester

RING RØR A/S
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT
3450 SOLLIHØGDA

Adr: .....

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab.nr. 11433 Eksp.nr. .....

BÆRUM KOMMUNE

14 MAI 1975

Sandvika, den ..... / ..... 19 .....

Vann- og kloakkvesenet

F. 3000. 6-72

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 12 39 00

Anmeldelse av sanitæranlegg

Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 148 parsell nr. .....

Adresse Nedre Ringvoll 2b Vøyenenga

søker herved tillatelse til utførelse av følgende rørleggerarbeider:

Legge innvendige skjulte vann ledn. Gren
t.t skrå sterande avløp.

Jeg forplikter meg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.

For beregning av AVGIFTER oppgis:

Antall leiligheter i våningshuset ..... Bassengvolum m³ .....

Areal av underetasje	kvm.	Areal av 3. etasje	kvm.
Areal av 1. etasje	kvm.	Areal av 4. etasje	kvm.
Areal av 2. etasje	kvm.	Areal av 5. etasje	kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

VANNMÅLERE: For alle nybygg og ved bebygde eiendommer som blir tilknyttet kommunal vann- eller kloakkledning, skal det installeres vannmåler.
For allerede tilknyttede eiendommer kan den avgiftspliktige kreve vannmåler installert.

Bærum den 1.2. 19 82

Beate B. Selvig
Eierens underskrift

Beate B. Selvig
Med trykte bokstaver

Adresse: Nedre Ringvoll 2B Poststed: 1313 Vøyenenga

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal. Samtlige mål er utvendige mål. Tilknytningsavgiften for vann og/eller kloakk blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Opplysninger om FORSKRIFTER FOR VANN- OG KLOAKKAVGIFTER OG AVGIFTSSATSER fåes ved henvendelse til etatens kontor.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Veivesenet.
Bærum El.verk og Televerket, Oslo distrikt, Teledirektoratet og Vann- og kloakkvesenet må varsles for påvisning av kabler, vann- og avløpsledninger før gravingen påbegynnes. Søkeren er ansvarlig for skade på kabler, vann- og avløpsledninger, og må bekoste eventuelle reparasjoner av disse. Skade på tredjemann er veivesenet uvedkommende.

Utfylles i 2 eks.

Undertegnede autoriserte rørleggermester anmelder følgende rørleggerarbeider som omfatter:

☐ Nyanlegg. ☒ Forandringer. ☐ Utvidelser.

☐ Situasjonskart. ☐ Kjellerplan. ☐ Etasjeplaner. ☐ Oppleggsskjema.

☐ .....

Vannledningen belastes med ..... 1/sek.

Vannledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

uttatt fra: .....

Spillvannsledningen belastes med ..... 1/sek.

Spillvannsledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

ført til: .....

Overvannsledningen belastes med ..... 1/sek.

Overvannsledningen — lagt — omlagt — med ..... mm, av .....

ført til: .....

Renseanlegg: .....

☐ Til offentlig ☐ Privat Størrelse ..... m^3

☐ Vannmåler monteres i ..... etg. i ..... rom

på ..... mm ledning.

Adr.: Bamsegavet 12 Bærum den 1/2 1982

Poststed: 1347 Hosle Stein Gulset

Autorisert rørleggermester

GULSET OG GRØNSTAD
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
TLF. 466035

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab. nr. ..... Eiend. nr. .....

Under forutsetning av at bygningsvesenet har approbert byggemelding (jfr. bygningsloven § 93) tillates det anmeldte arbeide utført på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende vann- og avløpsreglement m/ forskrifter.

.....

.....

.....

.....

.....

BÆRUM KOMMUNE

3 FEB. 1982

Vann- og kloakkvesenet

Sandvika, den 19

.....

F. 30000. 11-80

BÆRUM BYGNINGSVESEN

Bærum Helseråd
J.nr. 221/68.

J.nr. 423-68

Ekspedisjonsdokument

angående våningshus

Gnr. 63 Bnr. 92 Tomt nr. 12 a

eier Ringvoll B. L. V/Kaare Eikenes Innlevert 21/5 1968

Adresse Vei 727, Staavi.

Oversendes herr kommuneingeniøren med anmodning om å opplyse om det er noe å bemerke til vann- og kloakkforholdene.
Situasjonsskisse vedlegges.
Saken bes sendt videre til helserådet og elektrisitetsverket til uttalelse og tilbakesendt bygningsvesenet via vannverket.

Bærum bygningsvesen, den 1. juni 1968

For bygningssjefen
H. Johnsrud
M. Johnsrud
e .f.

Sendes helserådet.
Intet arbeide på sanitæranlegget må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra autorisert rørlegger er godkjent av vannverket.
Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før ingeniørvesenets tillatelse er gitt. Tillatelse til legging av ledninger over annen manns grunn må søkeren selv innhente.
Rekvirenten skal før graving påbegynnes varsle vedkommende telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på disse, og har på egen bekostning å utføre det for disses beskyttelse nødvendige arbeide.
Tilknytningsavgift og avgift for vann i byggetiden betales etter de gjeldende bestemmelser. Anordning og drift av sanitæranlegget skjer på eierens eget ansvar, og han er forpliktet til å rette sanitære mangler eller mulige ulemper som måtte oppstå.
De antydede stikkledninger må kunne betraktes som en av flere mulige løsninger. Den utførende rørlegger må i samråd med byggherren anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.
IP/AT.

Når byggefeltet blir ferdig opparbeidet med veier, vann- og kloakkledninger, kan stikkledninger til det anmeldte bolighus uttas herfra.

Huskloakken vil her gå til et midlertidig felles renseanlegg ved Kirkerudbakken.

Tilknyttingsavgift for kloakk kr. 1500,- pr. leilighet. Drifts- og vedlikeholdsavgifter kr. 50,- pr. leilighet pr. år.

Standarderklæring A. må tinglyses på eiendommen.

Bærum vannverk, 7. juni 1968.

Rolf Nøvig
Rolf Nøvig

I. Prøyme

Sendes elektrisitetsverket.

Helserådets kontor tiltrer vannverkets uttalelse. Sanitæranlegget for nevnte våningshus må være ferdig før det flytter folk inn i huset.

Bærum helseråd, 10. juni 1968.

p.f. Brendengen.
H. Brendengen.
e.f.

Sendes Bærum vannverk.

Noen vilkår for strømleveranse.

Elektrisitetsverket forbeholder seg adgang til å anbringe ledninger, barduner og fester for stolper og for eventuelt gate- eller veilys på de eiendommer som har stikkledning.
Når elektrisitetsverket finner det nødvendig av hensyn til strømleveringen til vedkommende eiendom eller distrikt, har det rett til å kreve avstått rom i bygning eller grunn for transformatorstasjon.
Intet arbeide på den elektriske installasjon må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra aut. installatør er godkjent av elektrisitetsverket.
Forøvrig viser en til gjeldende strømleveringsvilkår som fåes ved henvendelse til elektrisitetsverket.

Elektrisk romoppvarming.

Hvis det foreligger planer om elektrisk romoppvarming i bygningen, må elektrisitetsverket kontaktes for å få brakt på det rene om det i vedkommende distrikt er mulig å levere strøm til dette formål.

KFR. ANLEGGSKONTROLLEN VED ELEKTRISITETSVERKET ANGÅENDE NEDGRAVING AV JORDELEKTRODE

Elektrisitetsverket har ikke noe å bemerke til bygningens plassering.

Bærum elektrisitetsverk, den ..... / ..... 19.....

13 JUNI 1968

Tilbakesendes med bilag bygningsvesenet.

Bærum vannverk, den 20/6 1968.

p. Jacobsen.
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18,
1300 Sandvika
Telefon* (02) 47 40 50

AB. NR. 11433-11434
ORDRE NR. 928/91
G. NR. 63 B. NR. 148

VEDLEGG TIL LEKKASJEKONTROLLSKJEMA

Skal fylles ut av utførende rørleggermester og returneres til Bærum vann- og kloakkvesen.

Arb. som er utført (kort beskrivelse):

BRUDD V/ UTV. STOPPEKRAN.

BYTTET STOPPEKRAN OG ANSATSNIPPEL.

SKUI RØR A/S
P.B. 57, 1314 SKUI
Adr.. Ringeriksvn. 338
Tel.. 13 50 00 - 13 39 42

SKUI RØR A/S
P.B. 57, 1314 SKUI
Adr.. Ringeriksvn. 338
Tel.. 13 50 00 - 13 39 42

Arbeidet er utført av:
(Stempel og underskrift)

Dato 1/1-92

Autorisert rørleggermester.

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
Rådmann Halmrasts vei 18 - 1300 Sandvika
Sentralbord: 12 39 00

BESIKTIGELSESSKJEMA

Eksp. nr. 19-78
Ab. nr. 11433-34

Gnr. 63 Bnr. 148 Tomt nr.

Eier Beate Selvig Adr. Nedre Ringvold 20

Besiktigelsen omfatter flg. rørleggerarbeider:

Bunnledninger o.a.

Ikke utskiftbare ledninger er prøvet i samsvar med reglementets bestemmelser.

Sollihøgda den 10/4 19 78

Autorisert rørleggermester

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger: Utført uten besiktigelse.

Sandvika, den 18.5 1978

Kontrollør

F. 5000. 9-74

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET

Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 12 39 00

Besiktigelsesskjema

Eksp. nr. .....

Ab. nr. .....

Gnr. 63 Bnr. 148 Tomt nr. .....

Eier Arne Selvik Adr. Nedre Ringvoll 2b

Besiktigelsen omfatter flg. rørleggerarbeider: .....
Innvendige skjulte ledninger

GULSET OG GRØNSTAD
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
TLF. 466035

Ikke utskiftbare ledninger er prøvet i samsvar med reglementets bestemmelser.

Hosle den 3/2 1982 Stein Gulset
Autorisert rørleggermester

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger: Ikke besiktiget
Ingen tilstede

Sandvika, den 04.02 1982

Sven Johannessen
Kontrollør

F. 5000. 5-79

ANDRE MYNDIGHETER

JNR. 97-1643
Bilag .....

BEMERKNINGER Event. rørleggerarbeid skal anmeldes. Dato: 9.....

VAR-etaten Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med private eller offentlige ledninger. Bilag.....

Veivesenet ..... OK ..... Bilag.....

Energiverket ..... oversendes ..... Bilag.....

Brannvesenet ..... Bilag.....

Andre etater som må vurdere saken .....

UTTALELSER FRA ANDRE MYNDIGHETER ER INNHENTET – MÅ INNHENTES

Statens vegvesen	Ja/Nei	.....	.....
Fylkeskonservator	Ja/Nei	.....	.....
Arbeidstilsynet	Ja/Nei	.....	.....
Sivilforsvaret	Ja/Nei	.....	.....
Industrivernet	Ja/Nei	.....	.....

MERKNADER

Fordele- og byggesaker.

Gnr.: 63 Bnr.: 147 Areal: 265m2

Adr.: NEDRE RINGVOLL 2 A

11433



Målestokk 1: 1000

Bærum oppmålingsvesen

Dato : 16.4.97

Sign.: ...

Plate: tan15

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 5 MAI 1997
NR 97-1643
VEDLEGG 2

BÆRUM KOMMUNE
VANNVERKET
Sentralbord 54 08 70

Eksp. nr. 567-68

Ab. nr.
ED/AT.

Ferdigbesiktigelse

vedrørende anmeldelse for våningshus

gr.nr. ~~x92x~~ 63 br.nr. 92 parsell nr. 10 A

Eier Ringvold Borettslag

Adresse Ringvold Nedre Ringvoll 2. A. og B.

Anmeldt av aut. rørlegger Høvik Rörleggerbedrift

Til Bærum vannverk

Ferdigbesiktigelse av rørleggerarbeidet i ovennevnte eiendom ønskes foretatt Snarest

Nedenfor er spesifisert det materiell som besiktigelsen omfatter i henhold til ovennevnte eksp. nr.

Materiellet ønskes tatt i bruk fra 19

Undertegnede, som er eier av eiendommen, erklærer at påbud og betingelser gitt av annen kommunal myndighet i forbindelse med anlegget er fulgt.

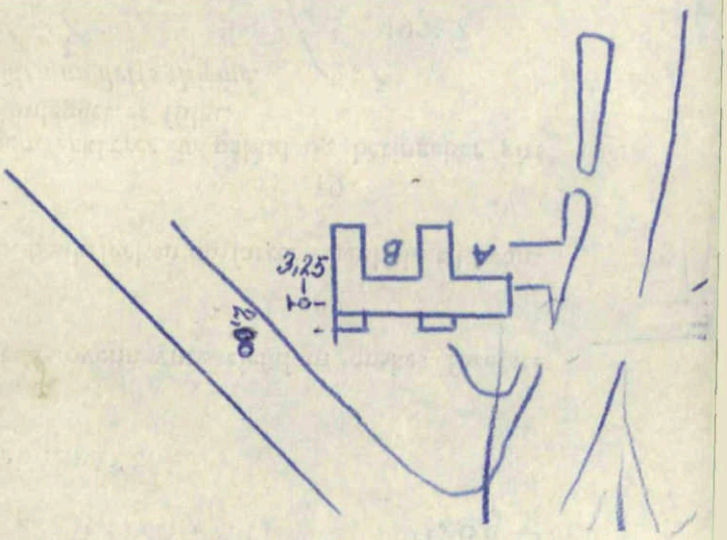
Stoppekranens beliggenhet er vist på baksiden av dette skjema.

Høvik den 15/7- 1969

Montert: Aut. rørleggerbedrift HØVIK RØRLEGGERFORRETNING

	Klosett m. sisterne	—»— m. spyleventil	Slopsink	Bad	Bidet	Servant	Utslagsvask	Oppvask	—»— maskin	Golvsluk	Urinal, vegg	Vaskemaskin	—»— stand	Flottørkasse	Ekspansjonskar	Barberdusj	Tannlegestol	Drikkefontene	Varmtvannsbereder	—»— beholder	Dampkjele	Kjøleskap	—»— maskin	Pumpe, elektrisk	Ejektor	Brannkran	Spylekran	Overvannskum	Inspeksjonskum	Drenskum	Renseanlegg	Bensinutskiller	Fettutskiller	Septiktank
Underkjeller ..																																		
I kjeller																																		
» 1. etasje ..	2			2		2	2	2		2									2							2									
» 2. —»— ..																																		
» 3. —»— ..																																		
» 4. —»— ..																																		
På loft																																		
» gårdsplass																																		
I hage																																		
Sum	2			2		2	2	2		2									2							2									

F. 2000. 1-65


B
A
3,25
12,80

BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
Rådmann Halmrasts vei 18 - 1300 Sandvika
Sentralbord: 12 39 00

Overflødig tekst strykes.
Utfylles i 2 eks.

Anmeldelse av sanitæranlegg

Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 148 parsell nr. .....

Adresse Nedre Ringvold 2B

søker herved tillatelse til for egen regning å la:

legge – omlegge – vanninnlegg fra kommunens vannverk,
legge – omlegge – uttrekskloakk til kommunens hovedkloakk,
utføre sanitæranlegg uten avløp til offentlig kloakk,
foreta utvidelser – endringer – av bestående anlegg,
for min ovennevnte eiendom.

Idet jeg forplikter meg og senere eiere til i enhver henseende å iaktta de bestemmelser der er, eller senere måtte bli gjort gjeldende for private sanitæranlegg.

Vannet skal være til husbruk, teknisk bruk, hagevanning, byggearbeide.

Vannledning lagt – omlagt – med ..... mm diameter uttatt fra ledning i:

Spillvannsledning lagt – omlagt – med ..... mm diameter og ført til:

Overvannsledning lagt – omlagt – med ..... mm diameter og ført til:

Om arbeidet opplyses: Innredning av kjeller i eksisterende hus

Sandvika den 1 / 11 1977

Beate Burmo Selvig
Eierens underskrift

BEATE SELVIG
Med trykte bokstaver

Adresse: Nedre Ringvold 2B Poststed: 1313 Vøyenenga

Ved anmeldelse av nybygg og tilbygg må byggherren i samarbeide med rørleggermesteren påføre det bebygde areal på skjemaets bakside, da tilknytningsavgiften og vannavgiften blir beregnet etter bygningens/tilbyggets areal. Samtlige mål er utvendige mål.

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Bærum Veivesen.
Søkeren skal – før graving påbegynnes – varsle Oslo telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på kablene og har på egen bekostning å utføre det for deres beskyttelse nødvendige arbeide.

TIL BÆRUM VANN- OG KLOAKKVESEN

Undertegnede melder til utførelse følgende arbeide i omstående eiendom tilhørende

B. SELVIG

Vannledningsarbeide:

Antall leiligheter i våningshuset ..... Stikkledningen skal belastes med +2,1 L/sek

Areal av underetasje ..... kvm. Areal av 3. etasje ..... kvm.

Areal av 1. etasje ..... kvm. Areal av 4. etasje ..... kvm.

Areal av 2. etasje ..... kvm. Areal av 5. etasje ..... kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

Kloakkarbeide:

Spillvannsledningen skal belastes med + 3,4 l/sek. spillvann og ..... l/sek. overvann.
(Beregning av overvannet vedlegges anmeldelsen).

Renseanlegg: .....

☐ Til offentlig ☐ Privat Størrelse ..... m³

Sollihøgda den 2/11 19 77

Autorisert rørleggermester

KRUT JOHANSEN
AUT. RØRLEGGERMESTER
3450 SOLLIHØGDA

Adr: .....

Poststed: .....

Utfylles av Bærum Vann- og kloakkvesen. Ab.nr. 11434 Eksp.nr. .....

BÆRUM KOMMUNE

Sandvika, den 11 JAN. 1978 19 .....

Vann- og kloakkvesenet

F. 2000. 8-76

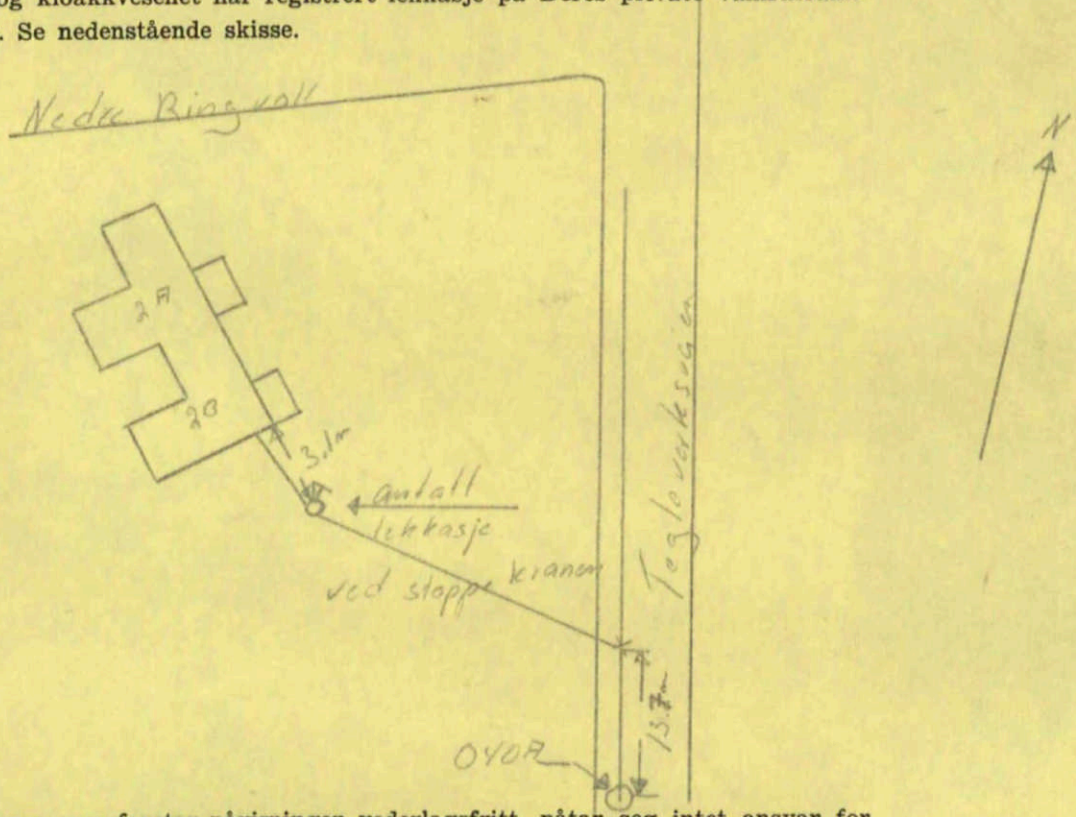
BÆRUM KOMMUNE
VANN- OG KLOAKKVESENET
Rådmann Halmrasts vei 18
1300 Sandvika
Telefon * (02) 47 40 50

AB. NR. 11433 - 11434
ARBEIDS NR. 928/91
G. NR. ..... BR. NR. .....
KARTPLATE Tanum 15

Lekkasjekontroll

Eier: Svein Espevik - Arne Selvig
Adresse: Nedre Ringvoll 2A-B 1313 Vøyenenga
Vedr.: lekkasje ved stoppekranen

Vann- og kloakkvesenet har registrert lekkasje på Deres private vann/kloakkledning. Se nedenstående skisse.



Kommunen som foretar påvisningen vederlagsfritt, påtar seg intet ansvar for eventuell feil påvisning, som kan forekomme pga. vanskelige grunnforhold, forstyrrelser fra elektriske kabler o. l.

Reparasjonsarbeidet besørges av huseieren, som må kontakte en i Bærum autorisert rørleggermester.

I medhold av sanitærreglementet pålegges De å besørge reparasjonen utført omgående, dog senest innen 14 dager.

Melding bes sendt Vann- og kloakkvesenet, innstallasjonsavdelingen når reparasjonen er utført.
Eventuelle spørsmål vedrørende reparasjonsarbeidene kan stilles til undertegnede ved kontroll- og lekkasjeseksjonen i tlf. 47 47 51

Bærum Vann- og kloakkvesen, den 19 / 11 19 91

Odd H Hagen.

Knut Johansen
Lytter

F. 500. 6-87

Skjema C. og D.

TIL BÆRUM VANNVERK

For gnr. 63 bnr. 4-19 Rekke 10

Adresse vei 837

Eier Norsk Hydro

ønsker jeg å utføre følgende arbeide ..... dag ...../..... 19..... kl.....

Vannledningen i vei 837

stenges — maskinbores — skiftes klammer — plugges — innsettes T-rør — oppsettes kum.

På baksiden er vist tilknyttingens- og utvendig stoppekrans beliggenhet med målsatt skisse.

På 8 " kloakkledning i vei 837

innsettes 8"x5" grenrør av leir-sement, påsettes ..... " salstykke — mufferør, oppsettes kum.

På baksiden er vist tilknyttingens beliggenhet med målsatt skisse.

På 9 " overvannsledning i vei 837

innsettes 9"x5" grenrør av leirsement, påsettes ..... " salstykke — mufferør, oppsettes kum.

På baksiden er vist tilknyttingens beliggenhet med målsatt skisse.

Bekkestua den 29/8 1968

HANDENÆS A/S
Aut. rørleggermester

Besiktigelse av ovennevnte arbeider vil ikke bli foretatt før dette skjema er innlevert til vannverket.

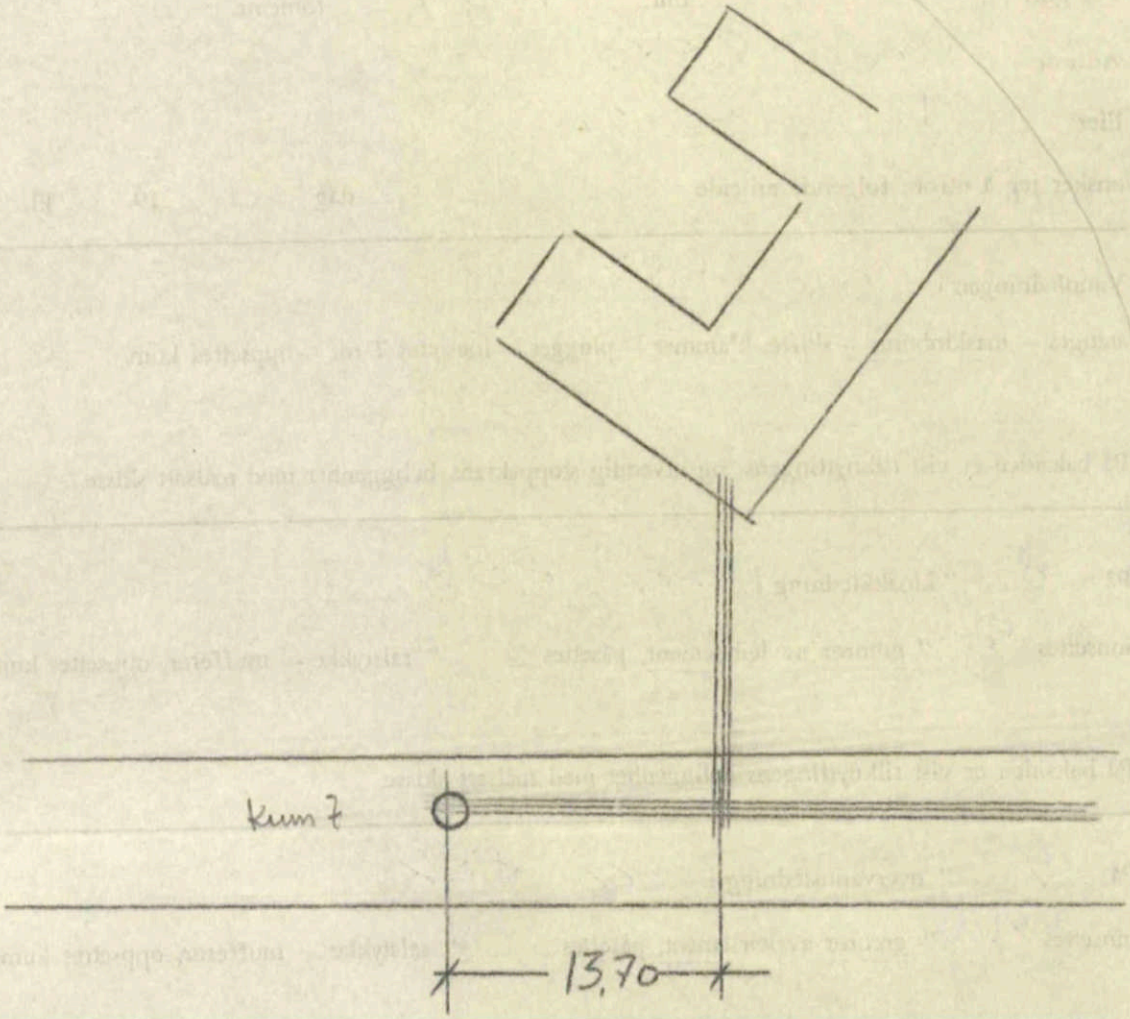
Fylles ut av vannverket. Abonnent nr. ..... Eksp. nr. .....

Arbeidet utført og godkjent ..... dag 29/8 1968

Merknad:

W. Sjöberg
Kontrollør.

F. 3000. 3.67


Kum 7
13,70

BÆRUM VANNVERK
Ringeriksvn. 18 — Sandvika
Sentralbord 54 08 70

SØKNAD

TIL BÆRUM VANNVERK

Overflødig tekst strykes.
Utfylles i 2 eks.

Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 91-92 parsell nr. .....

Adresse Ringvoll Borettslag, Ringeriksveien. Gruppe H.

søker herved tillatelse til for egen regning å la:

~~legge — omlegge — vanninnlegg fra kommunens vannverk,~~
~~legge — omlegge — uttrekskloakk til kommunens hovedkloakk,~~
utføre sanitæranlegg uten avløp til offentlig kloakk,
~~foreta utvidelser — endringer — av bestående anlegg,~~
for min ovennevnte eiendom.

Idet jeg forplikter meg og senere eiere til i enhver henseende å iaktta de bestemmelser der er, eller senere måtte bli gjort gjeldende for private sanitæranlegg.

Vannet skal være til husbruk, teknisk bruk, hagevanning, byggearbeide.

Vanninnlegget ønskes lagt — omlagt — med ..... " (.....mm) diameter uttatt fra ledning i:

Kloakkuttrekk ønskes lagt — omlagt — med ..... " (.....mm) diameter og ført til:

Overvannsledning ønskes lagt — omlagt — med ..... " (.....mm) diameter og ført til:

Om arbeidet opplyses: Dennesøknad omfatterbare for innvendig sanitæranlegg.

Meldinger og tegninger m. v. med alle nødvendige opplysninger innsendes av den utførende rørleggermester.

Oslo den 13 9 1968

Ringvold Borettslag
Anne-Lise Svendsen

Eierens underskrift — Med trykte bokstaver

Adresse .....

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Bærum ingeniørvesen. Søkeren skal — før graving påbegynnes — varsle Oslo telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på kablene og har på egen bekostning å utføre det for deres beskyttelse nødvendige arbeide.

TIL BÆRUM VANNVERK

Undertegnede melder til utførelse følgende arbeide i omstående eiendom tilhørende

Ringvoll Borettslag.

Vannledningsarbeide:

Antall leiligheter i våningshuset 2 Stikkledningen skal belastes med 14 Nts.

Areal av underetasje 216,50 kvm. Areal av 3. etasje ..... kvm.

Areal av 1. etasje ..... kvm. Areal av 4. etasje ..... kvm.

Areal av 2. etasje ..... kvm. Areal av 5. etasje ..... kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

Kloakkarbeide:

Kloakkuttrekket skal belastes med 26 As. spillvann og ..... l/sek. overvann. (Beregning av overvannet vedlegges anmeldelsen).

Renseanlegg: off. -tank, størrelse .....

Arbeidet ønskes igangsatt snarest dag, den 19

Hövik , den 18/9 1968

Autorisert rørleggermester

Adr: ØVIK RØRLEGGERFORRETNING

Utfylles av vannverket. Ab.nr. ..... Eksp.nr. .....

Arbeidet tillates utført etter de ved Bærums vann- og kloakkvesen gjeldende bestemmelser. Den ansvarshavende rørlegger plikter å påse at de for godkjennelse av arbeidet påbudte besiktigelser blir rekvirert i rett tid.

Sandvika, den 18/10 1968

Bærum Vannverk

F. 3000. 12-67

BÆRUM VANNVERK
Ringeriksvn. 18 — Sandvika
Sentralbord 54 08 70

SØKNAD

TIL BÆRUM VANNVERK

Overflødig tekst strykes.
Utfylles i 2 eks.

Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 92 parsell nr. 10

Adresse c/o Norsk Hydro, Bygdö alle 2, Oslo

søker herved tillatelse til for egen regning å la:

legge — omlegge — vanninnlegg fra kommunens vannverk,
legge — omlegge — uttrekskloakk til kommunens hovedkloakk,
utføre sanitæranlegg uten avløp til offentlig kloakk,
foreta utvidelser — endringer — av bestående anlegg,
for min ovennevnte eiendom.

Idet jeg forplikter meg og senere eiere til i enhver henseende å iaktta de bestemmelser der er, eller senere måtte bli gjort gjeldende for private sanitæranlegg.

Vannet skal være til husbruk, teknisk bruk, hagevanning, byggearbeide.

Vanninnlegget ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med 1¼ " (.....mm) diameter uttatt fra ledning i:

Kloakkuttrekk ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med 5 " (.....mm) diameter og ført til:

Overvannsledning ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med 5" (.....mm) diameter og ført til:

Om arbeidet opplyses: utvendige og bunnledninger

Meldinger og tegninger m. v. med alle nødvendige opplysninger innsendes av den utførende rørleggermester.

Oslo den / 19 68

Ringvoll borettslag festers

Eierens underskrift

Kaare Eikenes
Advokat
Prinsensgt. 2, 7 etg.
Med trykte bokstaver

Adresse

ADVARSEL!

Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før gravetillatelse er gitt av Bærum ingeniørvesen. Søkeren skal — før graving påbegynnes — varsle Oslo telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på kablene og har på egen bekostning å utføre det for deres beskyttelse nødvendige arbeide.

TIL BÆRUM VANNVERK

Undertegnede melder til utførelse følgende arbeide i omstående eiendom tilhørende

Ringvoll Boretstag

Vannledningsarbeide:

Antall leiligheter i våningshuset 2 Stikkledningen skal belastes med ..... Nts.

Areal av underetasje ..... kvm. Areal av 3. etasje ..... kvm.

Areal av 1. etasje ..... kvm. Areal av 4. etasje ..... kvm.

Areal av 2. etasje ..... kvm. Areal av 5. etasje ..... kvm.

Arealet beregnet etter utvendige mål.

Kloakkarbeide:

Kloakkuttrekket skal belastes med ..... As. spillvann og ..... l/sek. overvann. (Beregning av overvannet vedlegges anmeldelsen).

Renseanlegg: felles -tank, størrelse .....

Arbeidet ønskes igangsatt snarest dag, den ..... / ..... 19 .....

Fetsund, den 20/9 1968

ANDENÆS A/S
Autorisert rørleggermester

Adr: .....

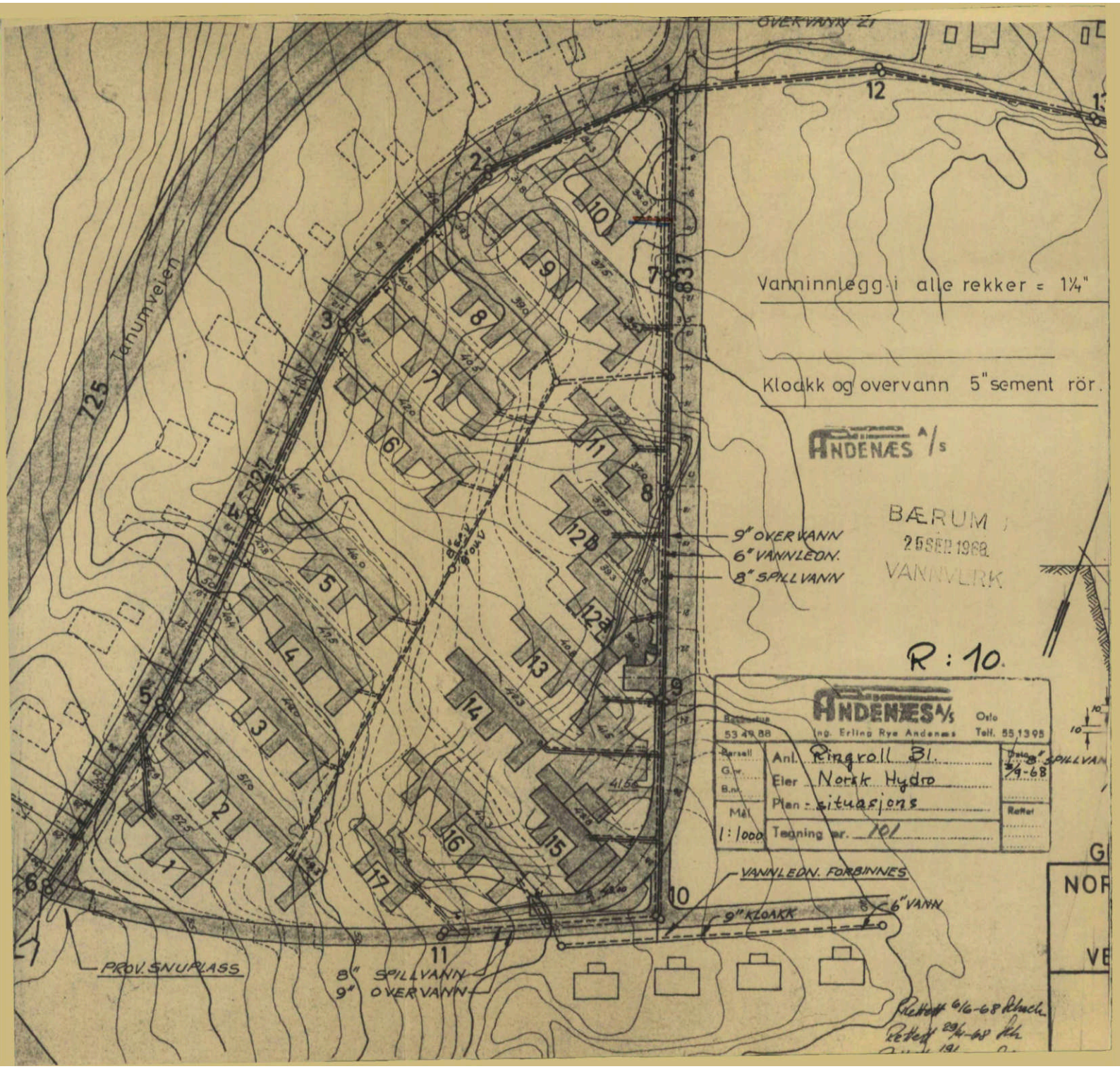
Utfylles av vannverket. Ab.nr. ..... Eksp.nr. .....

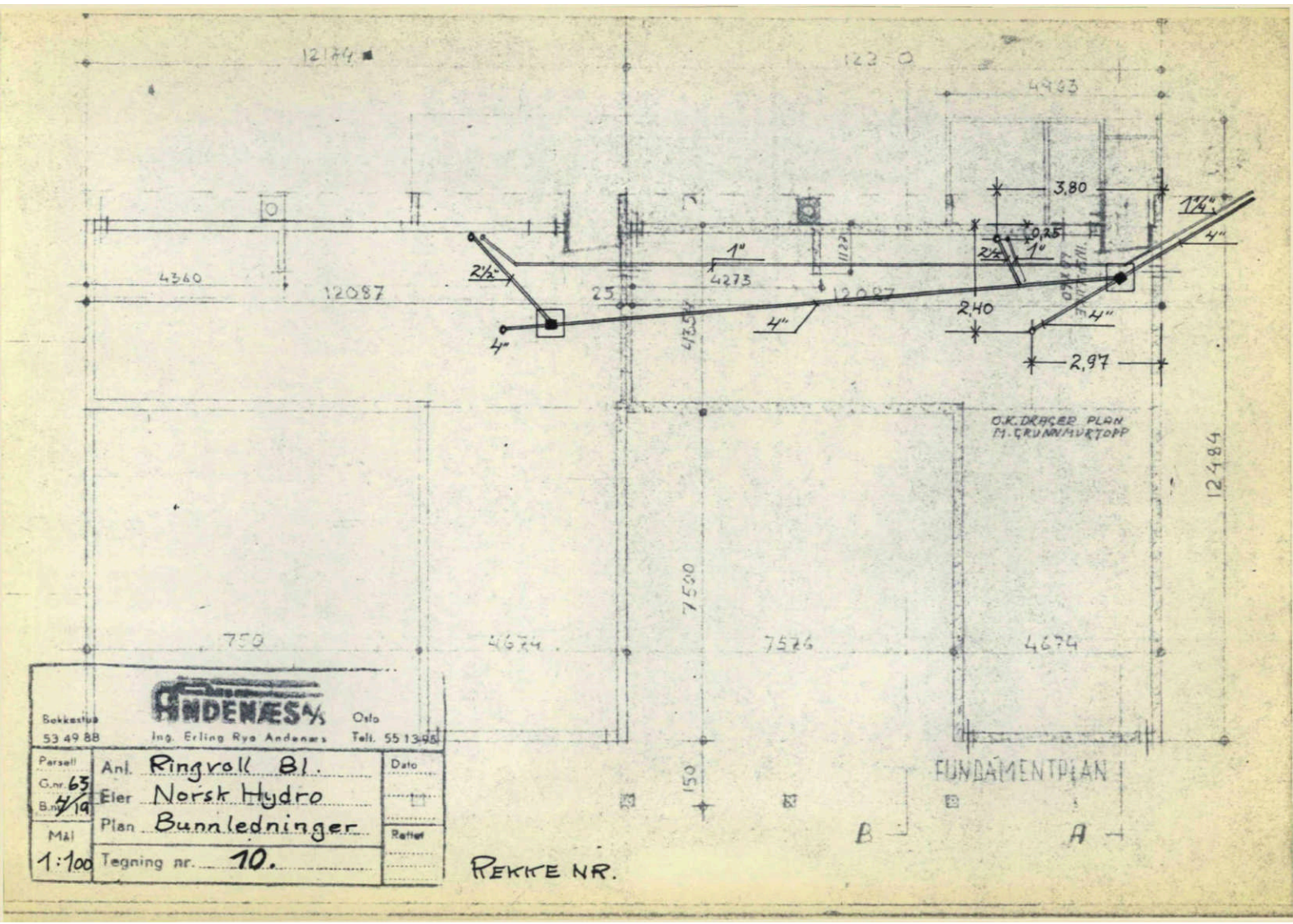
Arbeidet tillates utført etter de ved Bærums vann- og kloakkvesen gjeldende bestemmelser. Den ansvarshavende rørlegger pliktes å påse at de for godkjennelse av arbeidet påbudte besiktigelser blir rekvirert i rett tid.

Sandvika, den 21 / 9 19 68

Bærum Vannverk

F. 3000. 12-67

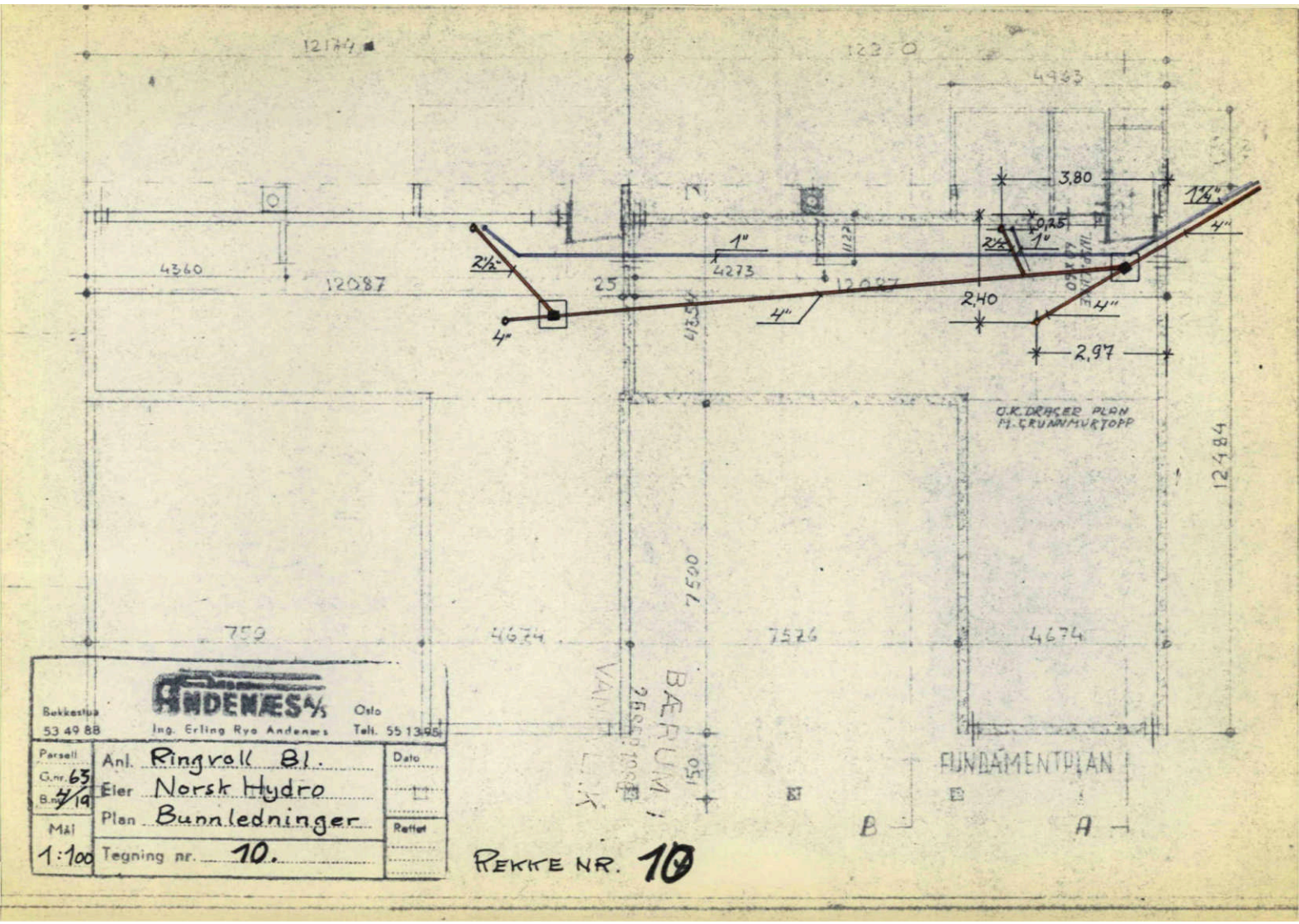

OVERVANN 21
Tanumveien
725
Vanninnlegg i alle rekker = 1¼"
Klodkk og overvann 5" sement rör.
ANDENÆS A/S
BÆRUM
25 SEP 1968
VANNVERK
9" OVERVANN
6" VANNLEDN.
8" SPILLVANN
R : 10.
ANDENÆS A/S
Ing. Erling Rye Andenæs
Oslo
Tell. 55 13 95
Anl. Ringveien 31.
Eier Norsk Hydro
Plan - situasjons
Målestokk 1:1000
Tegning nr. 101
Dato 8" SPILLVANN 3/9-68
Rettet
VANNLEDN. FORBINNES
9" KLOAKK
6" VANN
PROV. SNUPLASS
8" SPILLVANN
9" OVERVANN
Rettet 6/12-68 Rbnch
Rettet 29/4-68 Rh



FUNDAMENTPLAN

REKKE NR.

Bokkestua 53 49 88	ANDENÆS & Co. Ing. Erling Rye Andenæs	Oslo Telf. 55 13 98
Parsell G.nr. 63 B.nr. 4/19	Anl. Ringvoll Bl.	Dato
	Eier Norsk Hydro	
	Plan Bunnledninger	
Mål 1:100	Tegning nr. 10.	Rettet

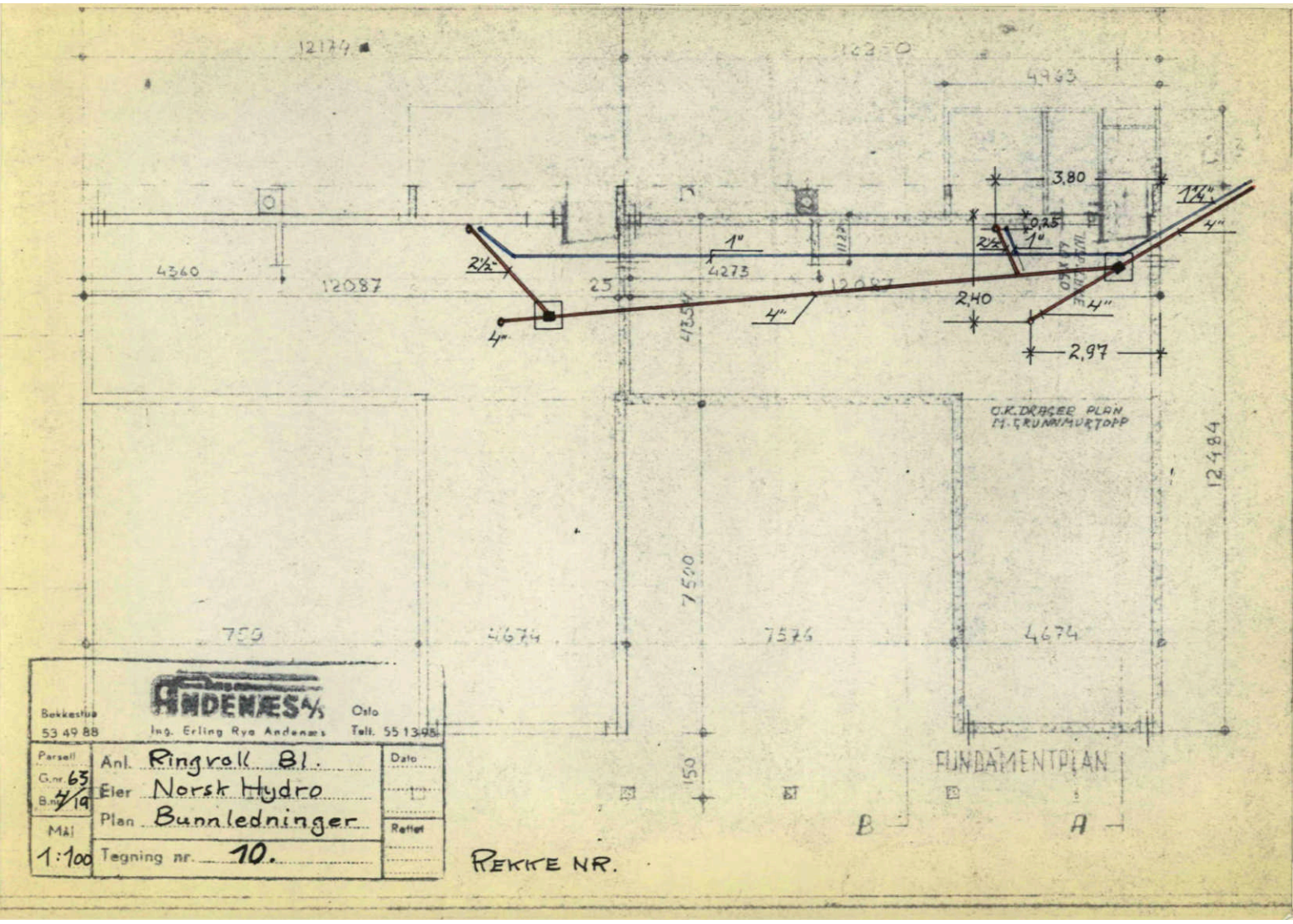


ANDENÆS & Co

Bekkestua 53 49 88 — Ing. Erling Ryo Andenæs — Oslo Tel. 55 13 95

Parsell	Anl. Ringvoll 81.	Dato
G.nr. 63 B.nr. 4/19	Eier Norsk Hydro	
	Plan Bunnledninger	
Mål 1:100	Tegning nr. 10.	Rettet

REKKE NR. 10



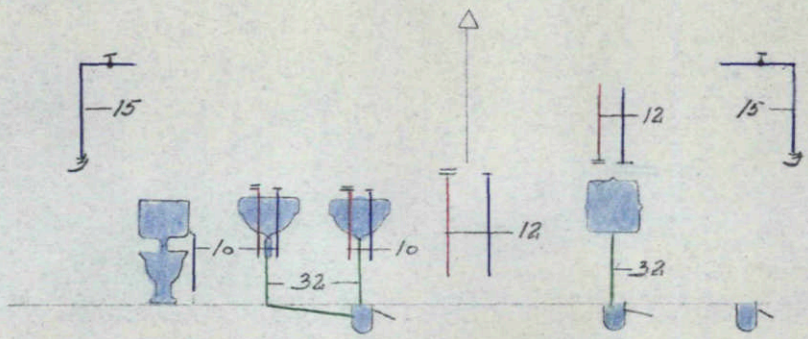
ANDENÆS & Co.

Bekkestua 53 49 88 — Ing. Erling Rye Andenæs — Oslo Tell. 55 13 98

Parsell G.nr. 63 B.nr. 4/19	Anl. Ringvoll Bl.	Dato
	Eier Norsk Hydro	
	Plan Bunnledninger	
MÅL 1:100	Tegning nr. 10.	Rettet

REKKE NR.

BÆRUM KOMMUNE
JAN. 1978
Vann- og kloakkvesenet

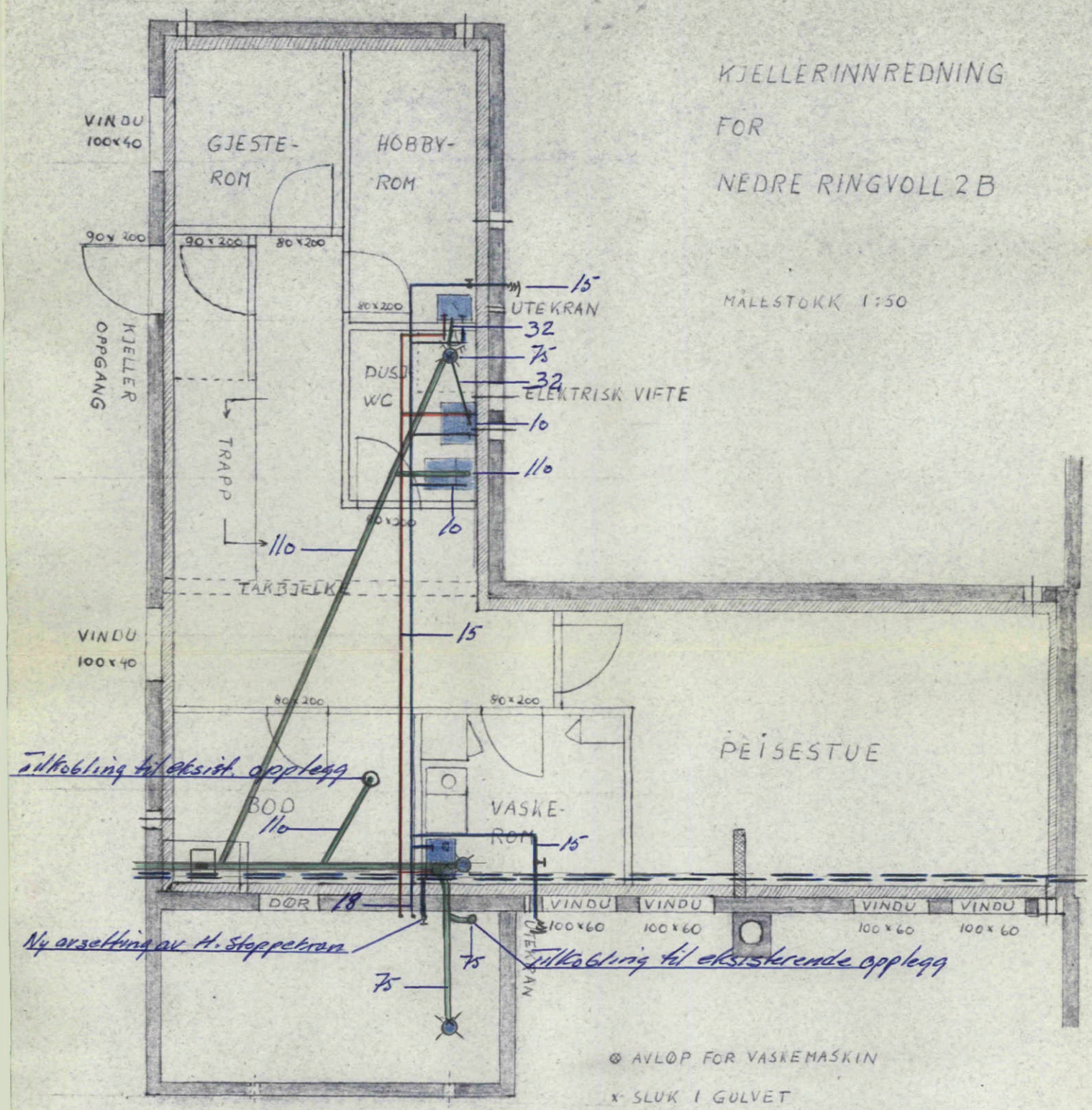


oppleggskjema Kjeller M=1:50 Vann=CU Avløp=PVC

KNUT JOHANSEN
AUT. RØRLEGGERMESTER
3450 SOLLIHØGDA

KJELLERINNREDNING FOR NEDRE RINGVOLL 2B

MÅLESTOKK 1:50

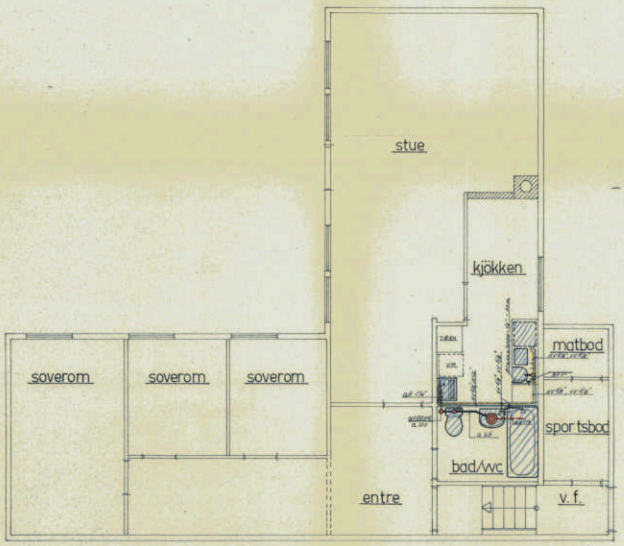


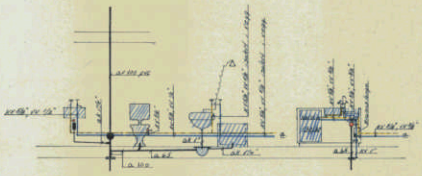
⊗ AVLØP FOR VASKEMASKIN

× SLUK I GULVET

Vann = Cu Avløp = P.V.C

KNUT JOHANSEN
AUT. RØRLEGGERMESTER
3450 SOLLIHØGDA





BÆRUM
19/12 1972
VANNVERK

RINGVOLL BORETTSLAG
BÆRUM

Målestokk 1:50

Tegn. PB 9/12-68
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

VIK RØRLEGGERFORRETNING

4824-SA 1

plan og opplegg – sanitæranlegg

Erstattet av:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Gnr. 63 Bnr 148 i Bærum

KJELLERINNREDNING FOR NEDRE RINGVOLL 2B

ARNE SELVIG TLF 13 18 69

MÅLESTOKK 1:50



BÆRUM KOMMUNE
3 FEB. 1982
Vann- og kloakkvesenet

Gnr. 63 Bnr. 148	
A. Selvig Nedre Ringvoll 2B. Vøyenenga	GULSET OG GRØNSTAD AUT. RØRLEGGERFORRETNING TLF. 466035

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Nedre Ringvoll 2B

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	5 min 2.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	7 min 3.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ståviveien Linje 203, 215A, 240, 240N	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.2 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1... 30 barn	9 min 0.8 km
Hornienga Fus barnehage (1-5 år) 170 barn	9 min 0.8 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vøyenenga	10 min
Rema 1000 Vøyenenga	11 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 2025

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	9 min
Apotek 1 Vøyenenga	8 min
Kolsås Vinmonopol	6 min

SPORT

Ginibråten balløkke	12 min
Vøyenenga	11 min
Nonstop Fitness	8 min
Feel24 Vøyenenga	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Ringvoll 2B, 1339 Vøyenenga
Gnr. 63, Bnr. 148, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250523

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

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

E-post: erik.lovas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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