PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RYKKINNVEIEN 10

Vedlegg

eglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

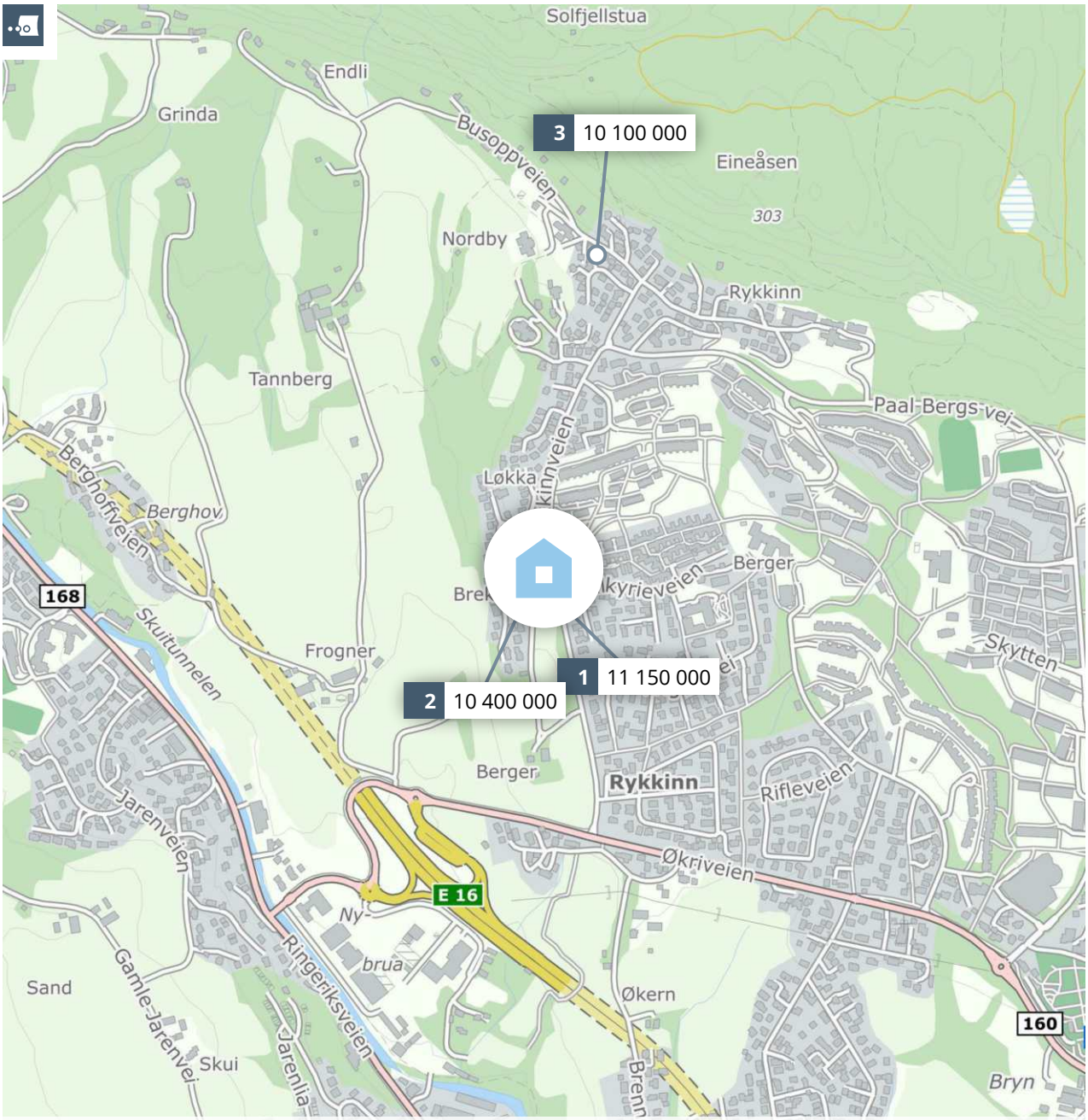
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RYKKINNVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.04.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 76 BNR 275 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 27

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	57 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	57 m²	- m²	105 m²	- m²	- m²
Tomt						788 m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brekketunet 3 188 m² 2002 790 m² 4 sov	09.04.2025	10 950 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**59 309**
2 Brekketunet 5 191 m² 2002 777 m² 3 sov	29.10.2024	11 000 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**54 450**
3 Mallingsrudveien 11 185 m² 1994 498 m² 5 sov	25.03.2026	10 700 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**54 595**

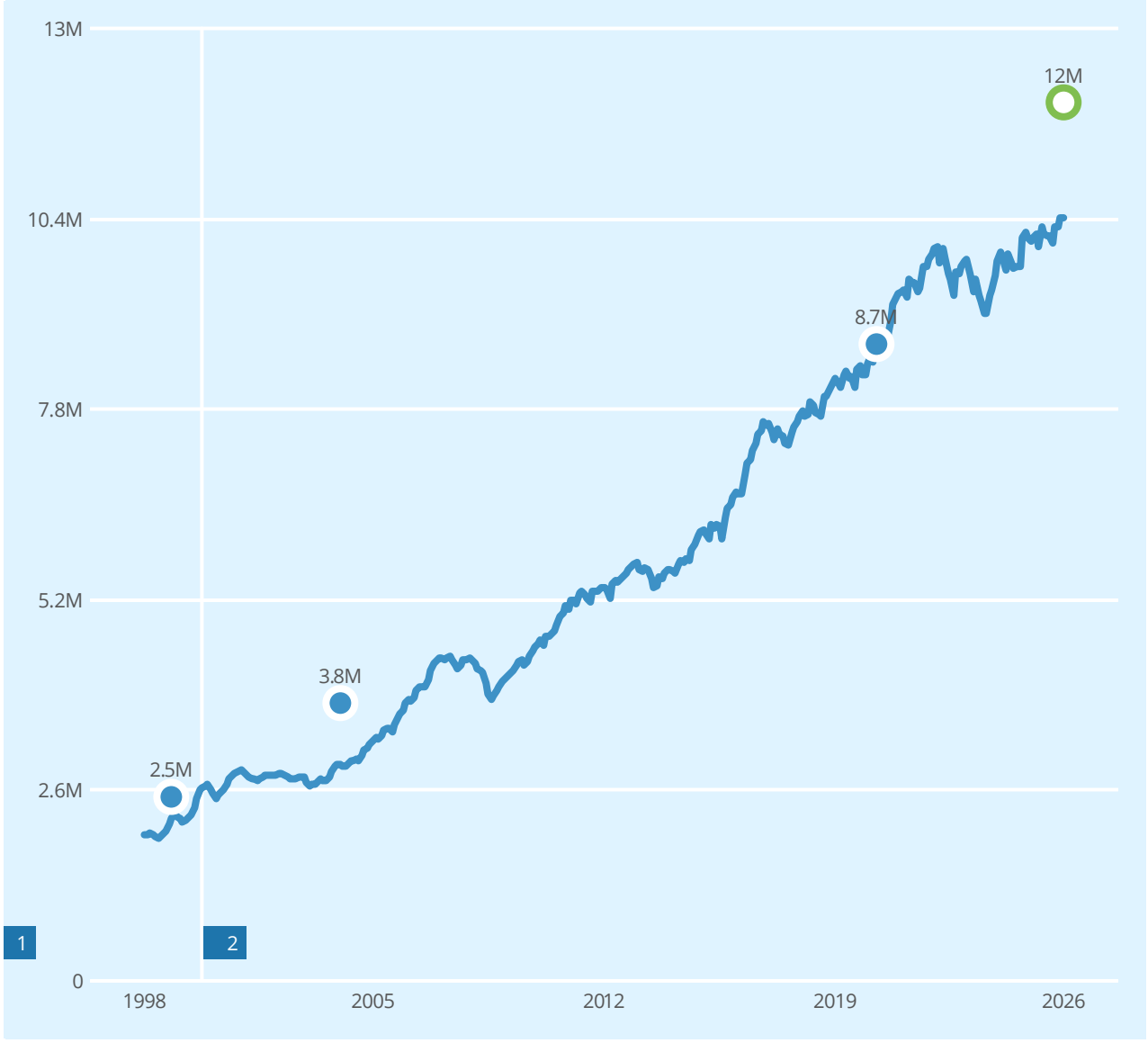
Lys og delikat enebolig med bad, kjøkken, vaskerom fra 2023. Stor utleiedel. Dobbel garasje, solrik utsiktsbalkong, terrasse og hage.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2020	18.08.2020	16.11.2020	8 500 000	8 700 000	0	8 700 000	3
12.02.2003	03.05.2004	29.07.2004	3 750 000	3 800 000	0	3 800 000	
15.04.1999		15.04.1999	-	2 500 000	-	2 500 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert

Eneboliger til salgs i 1349 RYKKINN nå

3
eneboliger til salgs

14.6M
14.2M
13 583 000 Prisantydning i snitt
13.0M
12.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i 1349 RYKKINN siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

10.2M
9.9M
9 489 000 Prisantydning i snitt
9.3M
9 226 000 Salgspris i snitt
9.0M
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 291 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd
57 692 Rykkinnveien 10 Totalpris 12 000 000
42 725 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 76, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1908 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JK6964

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig over 3 etasjer fra 1998 med utleidel. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Vaskerom, bad, trapperom, gang, bod, entré, kjøkken, stue og soverom.
1. etasje: Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken m/spiseplass, stue m/spiseplass og bod med ekstern adkomst.
2. etasje: Gang m/trapp, loftstue, bad og 3 soverom.
Frittliggende garasje m/loft og utvendig bod.

Boligen virker å være i normalt god stand, er godt vedlikeholdt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Bad i utleidel er fra byggeår og har passert forventet brukstid.
-Pipen er i sin helhet kledd inn i 2. etasje. Dette er brudd på brannforskrift, med krav om 2 frie sider på elementpiper.

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.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, 2021 og 2023.
Balkongdører fra byggeår og 2021.
Takvindu fra byggeår.

Ytterdør i malt tre med glassfelt og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Malt ytterdør til boden.
Lakkert dør med glassfelt til kjeller.

Sørvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Nordtvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti.
Sør/vest/østvendt delvis overbygget terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 88 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage.

Trapp fra gårdsplass til hagenivå i beleggningsstein.
Trapp til kjellerinngsng i betong. Natursteinsfliser i trinn.
Tretrapp fra terrasse til platting

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, pusset/malt mur og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte flater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn. Underlagsplate i stein.

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater.

Trapp i malte trekonstruksjoner. Teppefliser i trinn.

Innerdører bestående av malte fyllingsdører, branndør og dører med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert boligalarm
Det er montert opplegg for fibernett. (Opplysning om fiber er gitt av eier på befaringen.)

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom fra 2023. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.
Vaskerommet er innredet med benkeplater i steinkomposittt og laminat, underskap, overskap opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte unde dørblad for tilluft.

Bad utleiedel:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremwmbran klemt i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad fra 2023. Det foreligget dokumentasjon fra utførende

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning utleiedel:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

kjøkkeinnredning hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i steinkomposittt. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøleskap og fryserskap. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i steinkomposittt.
Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom fra 2020. Gulv med fliser. Vegger og tak med malte flater. Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert.
Det er 3 fordelerskap for vann i boligen. 2 er plassert på bad i utleiedel og 1 er plassert i vegg på soverom i 2. etasje.
Det er en luke med hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran plassert i vegg på badet i kjelleren.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret via luke i kjeller og luke i 2. etasje. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er 2 luft til luft varmepumper. Fra 2021 og 2023.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, panelovner, luft til luft varmepumper og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2022. Plassert på vaskerom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
Skap 1 er plassert på vaskerommet. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.
Skap 2 er plassert på kjøkken i kjelleren. Enkel fordelingstavle med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er delvis fra byggeår. Drenering er skiftet på langsider i 2023. opplyst med isolasjon, grunnmursplast og drenerende masser. Beskrivelse fra utførende beskriver 2 drensbassengeer på tomten.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Forstøttingmur mot nabo i betong.

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen, hekker, beplantning og plattinger.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger i kommunen er for uklare til å kunne tydes for vurdering av lovlighet.

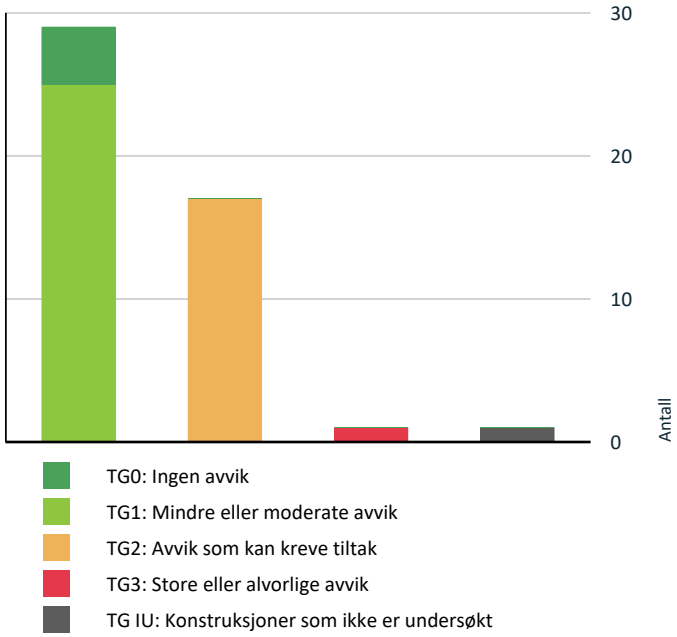
Garasje

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

Byggemeldte tegninger fra 2000, stemmer med dagens bruk.

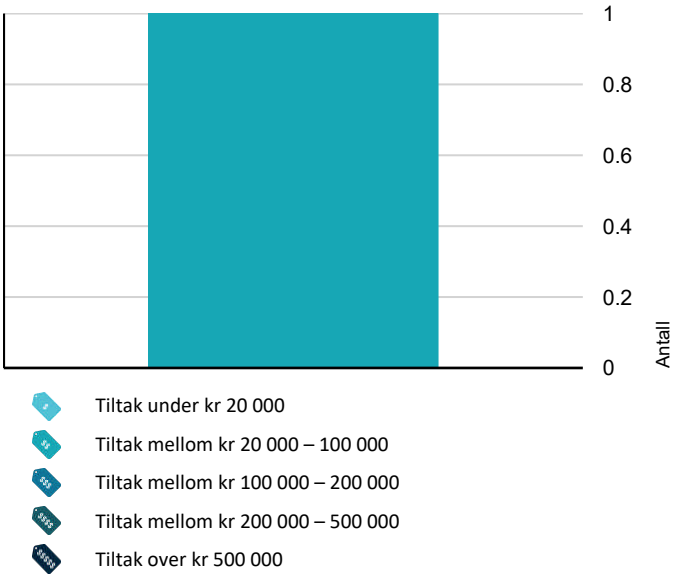
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse/platting.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad utleiedel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad utleiedel > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette innbærer. Taket er bratt og risikovurdering på stedet tilsier ikke befaring på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak

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



Taktekket fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Det er opplyst at beslagsløsning/luftehatt er fra byggeår og umulig å kontrollere fra bakkenivå.
-Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere i områder hvor folk naturlig ferdes rundt bygget, dagens krav tilsier snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det anbefales å monteres snøfangere for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport



Beslag på luftehatt.



Snøfanger på deler av taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med stående kledning i tre.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot og under stein. Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og i innvendig tak i 2. etasje.

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.

-Innhent dokumentasjon på konstruksjonoppbygging om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, 2021 og 2023.
Balkongdører fra byggeår og 2021.
Takvindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Vinduer og balkongdør fra byggeår har passert 2/3 del av forventet brukstid. Dette vil i de fleste tilfeller innebære redusert isolajonsevne og tettefunksjon.
-Takvindu har kortere forventet brukstid enn vanlige vinduer og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør foretas jevnlig kontroll av eldre dører og vinduer. Det er spesielt viktig med hensyn til takvindu.

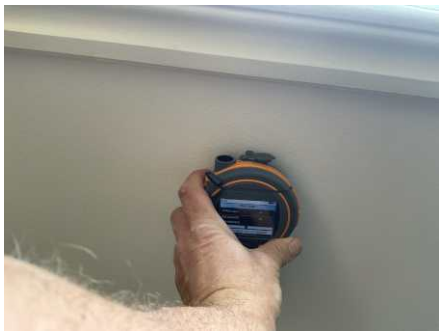
Tilstandsrapport



Eksempel på eldre vindu.



Takvindu.



Fuktsøk ved takvindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt tre med glassfelt og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Malt ytterdør til boden.
Lakkert dør med glassfelt til kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.
Det er montert markise og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

TG 1 Platting inngangsparti

Beskrivelse

Nordtvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 10m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 92 og 72 cm høyde høyde.

TG 2 Terrasse/platting.

Beskrivelse

sør/vest/østvendt delvis overbygget terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 88 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca92 cm høyde.

Det er montert skjermvegger, terrassevarmer, belysning og stikkontakt i tilknytting til terrassen. Det er montert grillbenk i tilknytting til plattingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

-Fliser på grillbenk løsner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Dersom grillbenk skal utbedres må den rives og settes opp på nytt.



Fliser sprekker/løsner.



Løse fliser.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra gårdsplass til hagenivå i beleggningsstein.
Trapp til kjelleringsng i betong. Natursteinsfliser i trinn.
Tretrapp fra terrasse til platting

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Fliser i trapp til kjellerinngang løsner og sprekker. Det er observert fukgjennomslag i muren som gjør at maling flasser av. Det er sluk i bunnen av repos.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Sluk må kontrolleres jevnlig med tanke på å ta unna vann. Ved tett sluk vil vann kunne renne inn i boligen ved terskel.
-Det må forventes utbedringer av fliser, behov tiltak på selve konstruksjonene kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Natursteinsfliser løsner.



Fultgjennomslag i mur. Avfasset maling.



Sluk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, pusset/malt mur og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte flater.

Høyde mellom gulv og tak i stue i utleidel er 2,37 meter. I stue er 2,37 meter. varierende høyder i 2. etasje som følge av skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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.

Målte rom:
kjeller: Stue og kjøkken.
1. etasje: Stue og kjøkken
2. etasje loftstue og 1 soverom.
Det er målt planavvik inntil 13 mm, dette er innenfor TG 1 avvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn. Underlagsplate i stein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

-Pipen er i sin helhet kledd inn i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

-Det er krav til 2 frie sider for elementpiper i henhold til brannforskrift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipen er kledd inn i sin helhet i 2. etasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, foret ut med isolasjon, dampsperre og plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er dampsperre innvendig.
-Det er 3 x 73 mm hull for fuktmåling i utforet konstruksjon, ved fuktmåling i kjellerstuen ble det målt 19, 2 %, dette er forhøyet med risiko for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-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.
-Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for fukt og skadesymptomer, ved vedvarende høye fuktverdier må tiltak forventes.

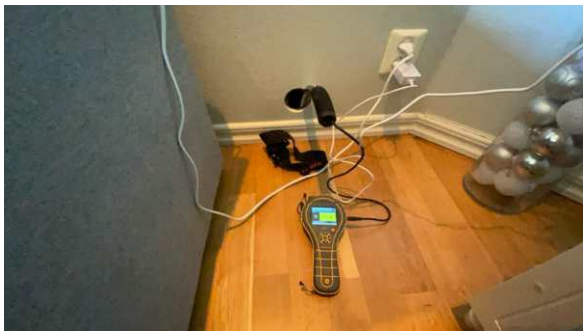
Tilstandsrapport



Dampsperre på innvendig side.



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte trekonstruksjoner. Teppefliser i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte fyllingsdører, branndør og dører med glass.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2023. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er observert enkelte fliser med «bom»

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Fliser med "bom"

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

-Det er ikke montert tetteløsning på avløpsrør for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

-Tettemansjett må monteres i henhold til monteringsveiledning for tettesjikt i våtesoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med benkeplater i steinkompositt og laminat, underskap, overskap opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

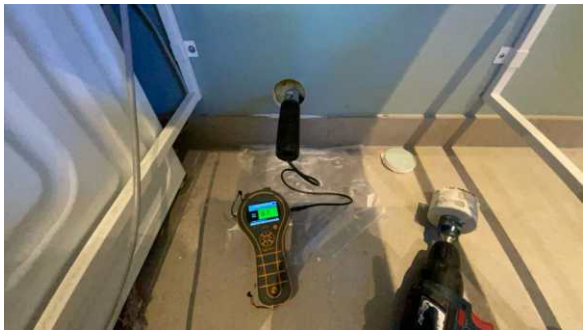
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte unde dørblad for tilluft.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 9.8%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mellom bad og vaskerom.



Fuktmåling i bunnsvill på vaskerom.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.

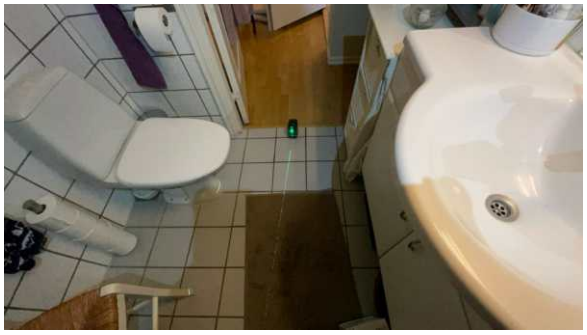
-Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.
-Gulvet er tilnærmet flatt i nedsenk for dusjen. Det er ingen oppkant i tettesjikt ved døren.

Konsekvens/tiltak

• 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.

-Tettesjikt bør heves ved døren for å hindre av vann renner ut av rommet ved lekkasjer, vær likevel klar over at det fortsatt vil være avvik i fallforhold.

Tilstandsrapport



Ingen oppkant ved terskel.



Lasermåling gulv.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremwmbran klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

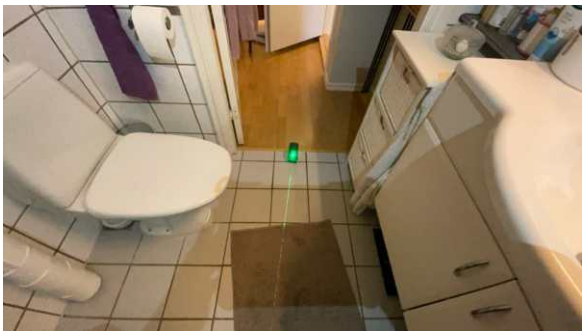
Badets tettesjikt har passert forventet brukstid.

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

Ved vidre bruk av bade5 bør dusjkabinett monteres og avgrensing for rommets tettesjikt etableres.





KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

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



Ingen tilluftsløsning.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023. Det foreligget dokumentasjon fra utførende

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved funksjonstest er det lite effekt i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Ventilator bør utbedres.



Ventilator, lite trekk.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i steinkompositt. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrergte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøleskap og fryserskap. Det er sprutbrskyttelse over benkeplater i steinkompositt.
Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2020. Gulv med fliser. Vegger og tak med malte flater.
Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert.
Det er 3 fordelerskap for vann i boligen. 2 er plassert på bad i utleiedel og 1 er plassert i vegg på soverom i 2. etasje.
Det er en luke med hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran plassert i vegg på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Det er ikke tettemuffer på varerør på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Tilstandsrapport



Vannrør manglertettemuffer.



Hovedinntak



Fordelerskap 2. etasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret via luke i kjeller og luke i 2. etasje. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstamme m/stakelokk



Hovedstamme m/stakelokk

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er 2 luft til luft varmepumper. Fra 2021 og 2023.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, panelovner, luft til luft varmepumper og ildsted i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2022. Plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
skap 1 er plassert på vaskerommet. Fordelungstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.
Skap 2 er plassert på kjøkken i kjelleren. Enkel fordelingstavle med automatsikringer

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.
   1998 Det er utført diverse arbeider i 2023, inkluder skifte av sikringsskap i hoveddelen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja samsvarserklæringer fra 2023.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer fra 2023. (Se dokumentasjonsliste.)

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke opplysninger om periodisk kontroll av anlegget etter oppføring. El-kontroll med tilhørende retting av eventuelle avvik anbefales. Behov for noe modernisering kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Strømskap utleidel.



Strømskap hoveddel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er delvis fra byggeår. Drenering er skiftet på langsider i 2023. opplyst med isolasjon, grunnmursplast og drenerende masser. Beskrivelse fra utførende beskriver 2 drensbassengeer på tomten.

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

-Aldersvurdering gjelder eldre del av drenering.
-Ved fuktmåling i rom under terreng ble det påvist ett punkt med forhøyede fuktverdier. området er på kortvegg som er en av veggene som ikke er redrenert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Fukt i konstruksjoner bør kontrolleres jevnlig. Se også punkt for rom under terreng.



Synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Det bemerkes: fundamenter/grunnmur er hovedsakelig tilbakefylt/gjennbygget med lite mulihet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Riss holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingmur mot nabo i betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen, hekker, beplantning og plattinger

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Manglende rekkverk gjeøder trapp i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

Tilstandsrapport



92 cm



72 cm



Ikke rekkverk, store åpninger. (Trapp garasje)



Ingen håndløper.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse
Garasje fra 2003.

Fundamenter/ringmur i betong og lettklinker.

Yttervegger i uisolert bindingsverk. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er montert automatisk leddport, belysning, strøm og el-billader i garasjen.

Bod i tilknytning til garasjen med gulvareal ca 3,4 m2. ASrealet er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde.

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

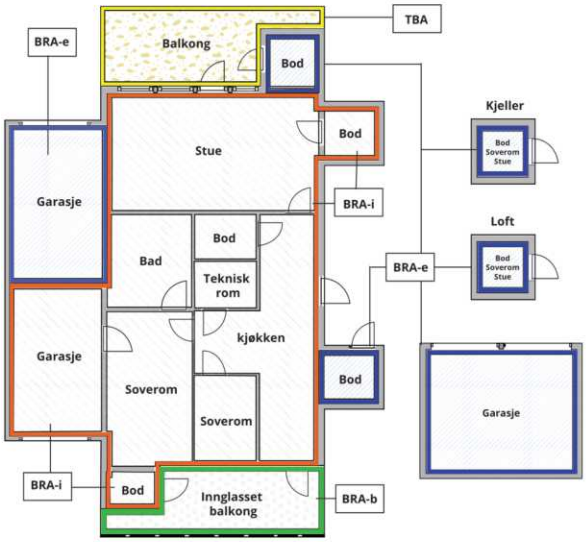
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	76			76			76
1. Etasje	81	3		84	98		84
2. Etasje	51			51	7	11	62
SUM	**208**	**3**			**105**	**11**	**222**
SUM BRA	**211**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bad utleiedel, trapperom, gang, bod, entré, kjøkken, stue, soverom		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken m/spiseplass, stue m/spiseplass	Bod	
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, loftstue, bad, soverom 3		

Kommentar

Ca 2 m2 ved trapp i 2. etasje er ikke medtatt i arealoppmåling, som følge av større åpning enn nødvendig for trappen.
Det er skråtak i 2. etasje og deler av etasjen er ikke måleverdig- arealene er medtatt som ALH areal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger i kommunen er for uklare til å kunne tydes for vurdering av lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført diverse oppgradering de siste 5 år. dokumentasjon er fremvist.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		16		16		9	25
1. Etasje		38		38			38
SUM		**54**				**9**	**63**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av loftet er ikke måleverdig som følge av av høyde mellom gulv og skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2000, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Helene Wingård Høimyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	76	275		0	787.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rykkinnveien 10

Hjemmelshaver

Høimyr Bendik Gregorius Wingård, Høimyr Helene Wingård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Rykkinn. Barnevennlig område med gangavstand til skoler og barnehager. Kort vei til butikk og offentlig transport.
Kort avstand til Sandvika med et rikt utvalg av spisesteder, forretninger, Sandvika Storsenter, Kino og Kulturhus. Kort avstand til Kalvøya og bademuligheter forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen, hekker, beplantning og plattinger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Ikke gjennomgått	9	Nei
Evensen bad og snekkerservice	15.09.2023	Sluttattest bad + kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Alfa Omega	06.11.2023	Diverse fakturaer.	Gjennomgått	1	Nei
Alfa Omega	23.10.2023	Pristilbud vaskerom	Gjennomgått	1	Nei
Elektriker Øst	30.11.2023	Samsvarserklæring: Vaskerom	Gjennomgått	1	Nei
Elektromiljø	26.05.2023	Samsvarserklæring: Bad og kjøkken	Gjennomgått	2	Nei
Elektriker Øst	18.12.2023	Samsvarserklæring: Skifte innmat i sikringsskap.	Gjennomgått	2	Nei
Rørlegger Haugen	23.04.2026	Faktura/dokumentasjon på reprasjon av defekt pakning i fordelerskap-	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune		Byggemeldte tegninger i kommunen er for uklare til å tyde.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	07.02.2000	Byggemeldt tegning garasje	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	03.02.1999	Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.04.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Jar entreprenør	14.04.2026	Beskrivelse av dreneringsarbeider i 2023.	Gjennomgått	1	Nei
Drammen rørsenter	16.02.2023	Faktura smartbereder og montering.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	Korrigert etter innspill på prstall

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JK6964

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260164
Addresse	Rykkinnveien 10		
Postnr.	1349	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Helene Wingård Høimyr		
Selgers navn	Bendik Wingård Høimyr		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DnB

Polise/avtalenr.:

23497007

Våtrom

Initialer selger:
H H
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 2 etg: Totalrenovert våren 2023 av Evensens Bad og Snekkerservice AS. Vaskerom: Totalrenovert vinteren 2023 av Alfa Omega

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ligger i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ligger i Boligmappa

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se over

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

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

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

Totalrenovert bad og vaskerom, se over

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappa

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kun det som har blitt gjort i forbindelse med oppussing av våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satte på pipehatt samt tettet en liten lekkasje som var rundt pipen våren 2023, utført av Teknikk Bygg og Tømrerfirma

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har fakturaer med beskrivelse

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker i brannplate bak peisen

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vindu og verandadør på hovedsoverom i 2021 Byttet vinduer på badet, begge barnerommene og alle kjøkkenvinduer i 2023. Utført av Teknikk Bygg og Tømrerfima ASByttet vinduer i kjellernedgang og vaskerom i 2023 utført av Alfa Omega

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny stor platting på mark i hagen sommeren 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Drenert og isolert begge langsider av huset i 2023, samt fått laget et drensbasseng på hver side som alle taknedløp og kum på gårdsplass er koblet til.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse fra Jar Entreprenør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Endringer utført av tidligere eiere, men vi vet ikke hva det er

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Samme som over

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap i 2023 utført av Elektriker Øst ASUtført oppgraderinger ifm oppussing av våtrom 2023Alle spotter i hele huset byttet ut fra hallogen til LED gjort av eier som er elektriker.Nye varmekabler i entré,kjøkken+ WC i 1 etg (Helset Elektro)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med beskrivelse

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe på hovedsoverom og i trappegang ned til kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi 69 Bq/m3 Høyeste måleverdi 93 Bq/m3 Utført i 2024

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.04.2026

Signert av *Helene Wingård Høimyr*

Signert av *Bendik Wingård Høimyr*

Initialer selger:
H H
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rykkinnveien 10

Nabolaget Brekke/Mallingsrud - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km	
Skui skole (1-7 kl.) 320 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	15 min 1.1 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.5 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 4.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Saubakken Linje 160, 160E	1 min 0.1 km	
Kolsås Linje 3	6 min 2.9 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.6 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-6 år) 85 barn	6 min 0.5 km	
Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år... 11 barn	9 min 0.7 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	2 min
Meny Rykkinn	20 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	20 min
Vitusapotek Rykkinn	20 min
Kolsås Vinmonopol	6 min

SPORT

Berger skole	6 min
Bergersletta balløkke gress	7 min
FitnessRoom Rykkinn	20 min
Feel24 Vøyenenga	6 min

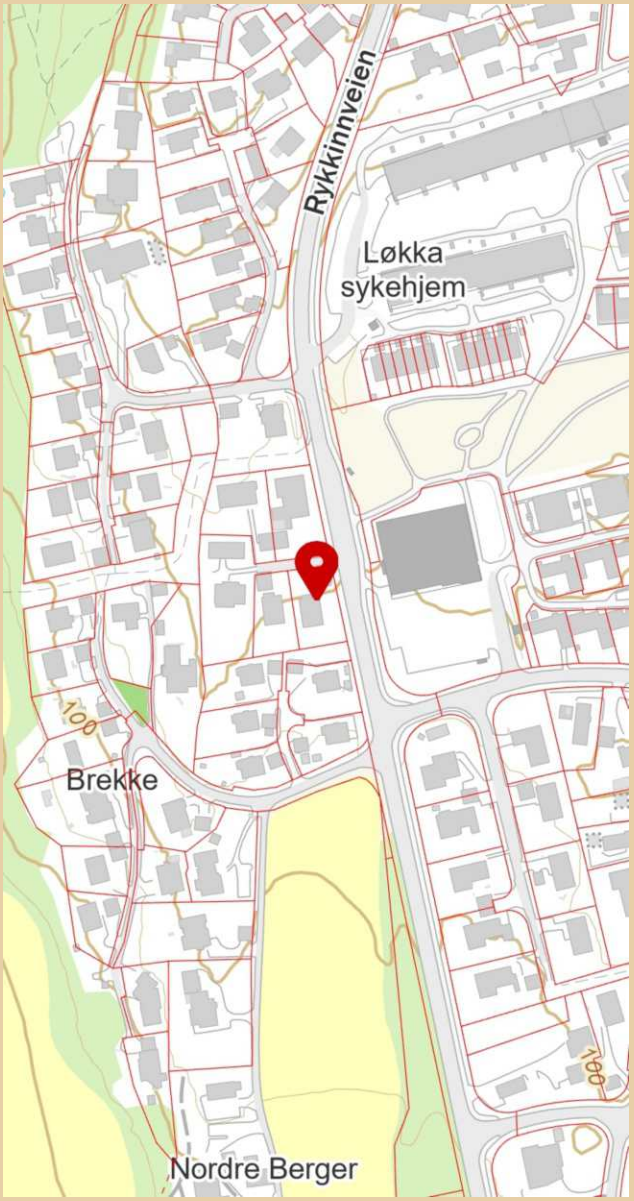
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287240**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18598221**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **275**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1998**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **205,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **145,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 693 kWh**



Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN

Detaljering

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

Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

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

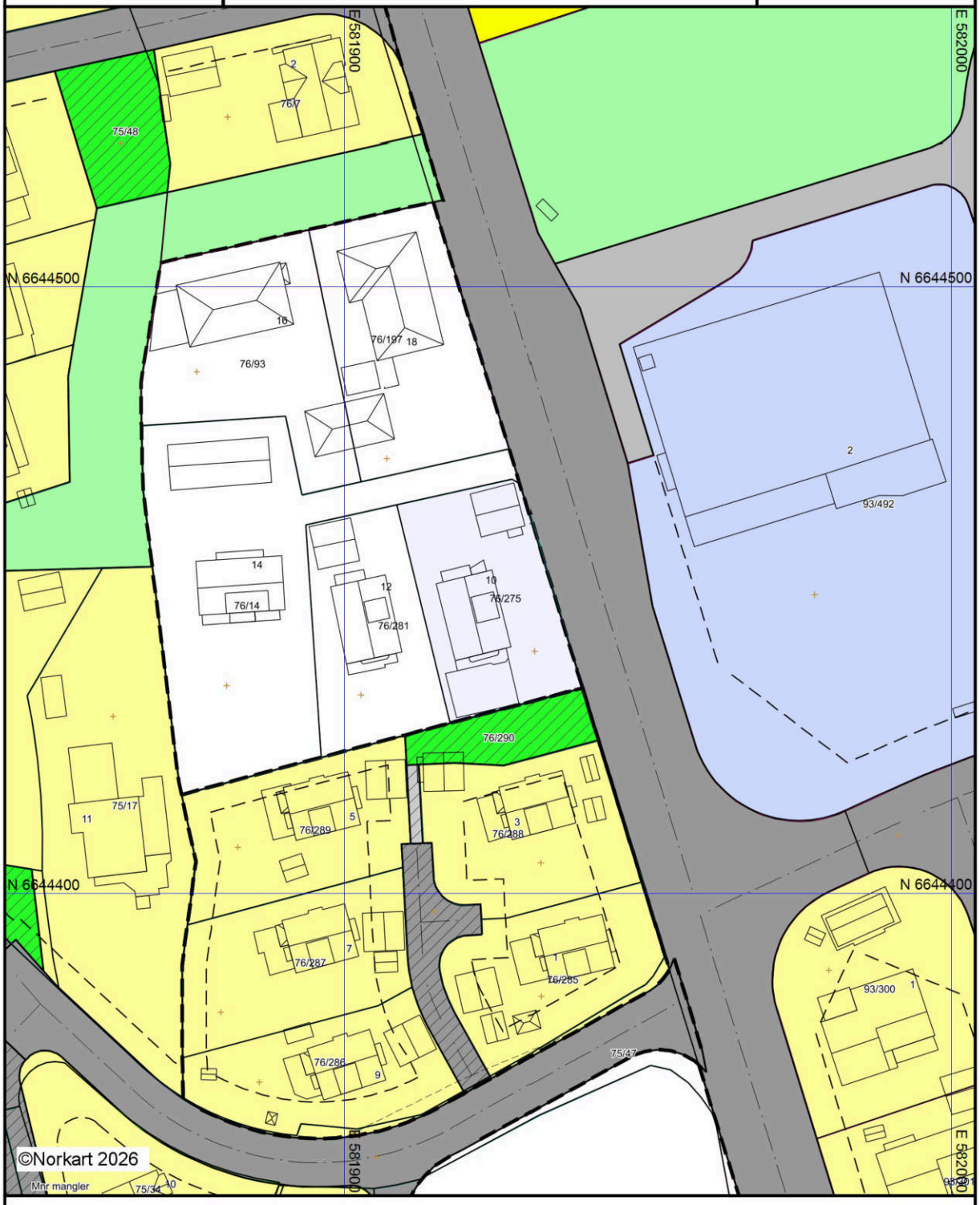
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 76/275
Adresse: Rykkinnveien 10
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

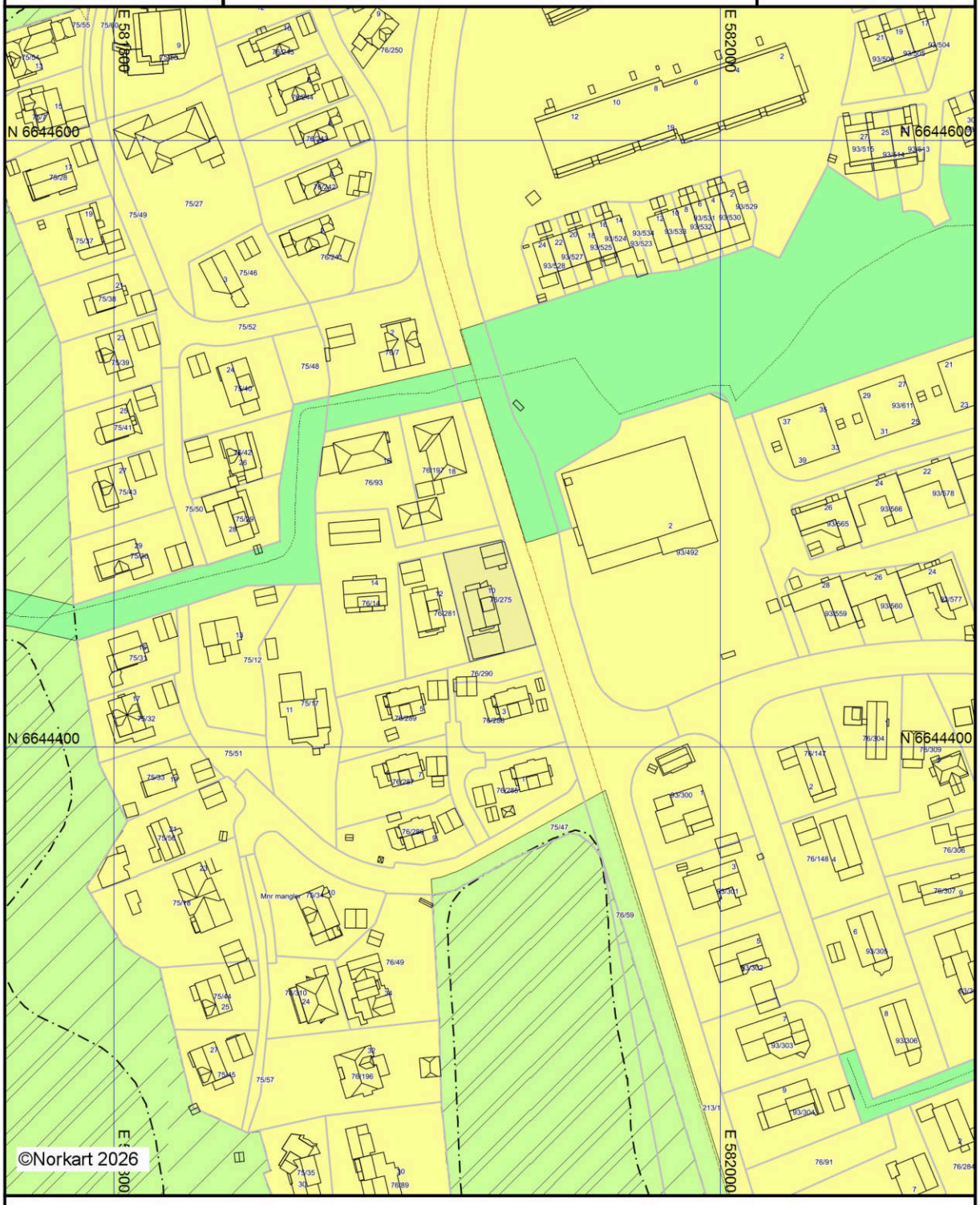
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 76/275
Adresse: Rykkinnveien 10
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

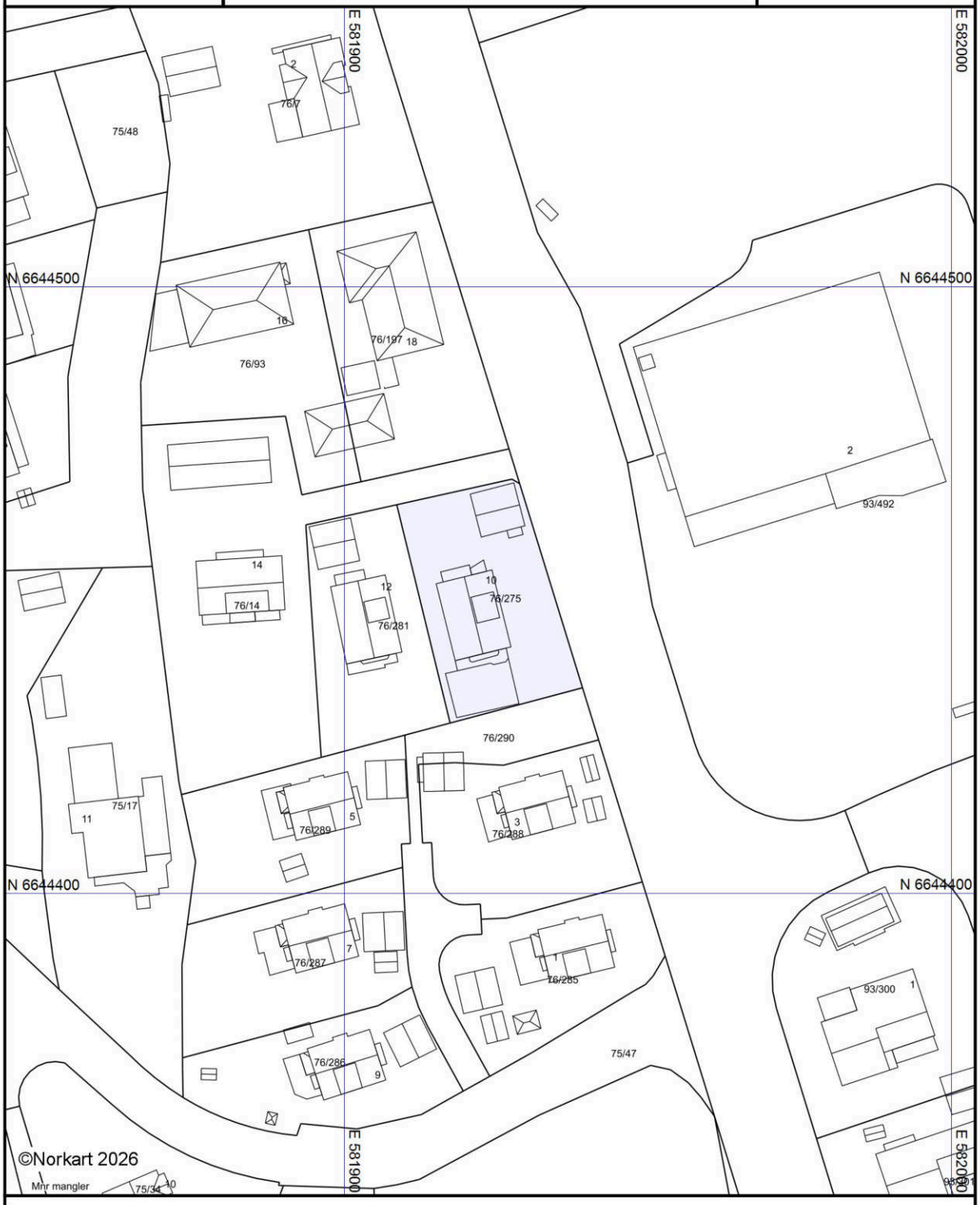
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 76/275
Adresse: Rykkinnveien 10
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

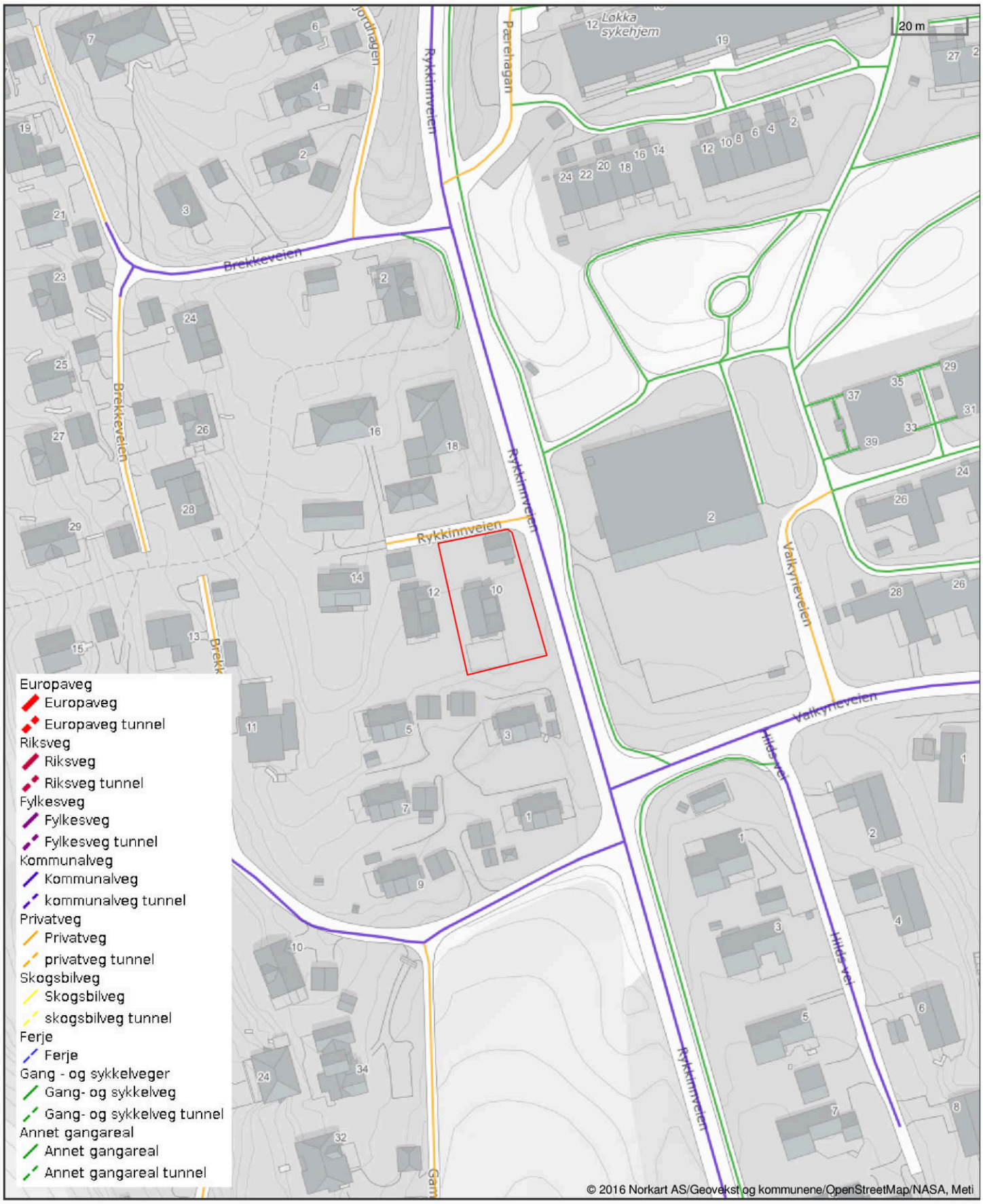
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 788 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 76/275//



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

VAledninger

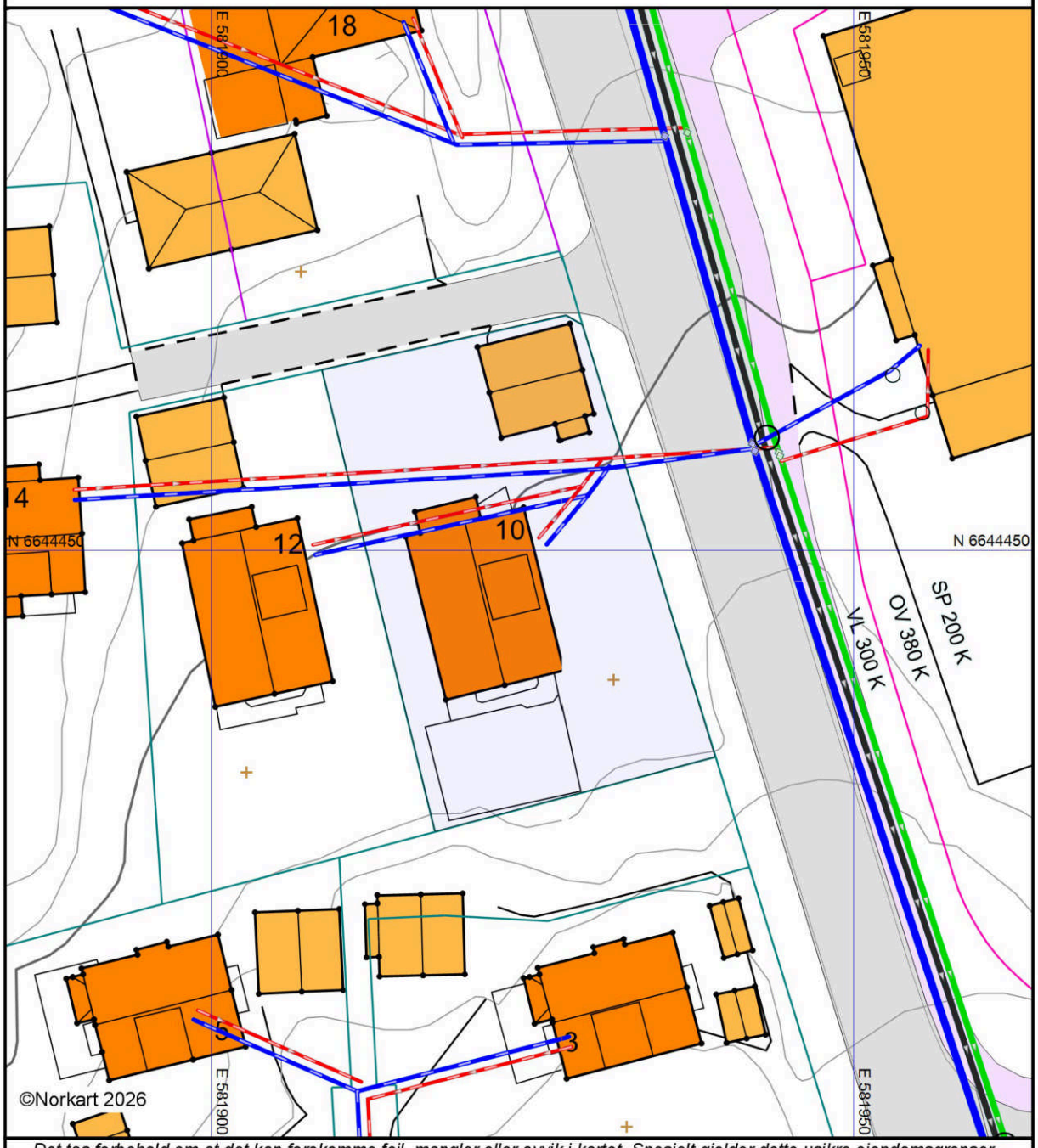
Eiendom: 76/275
Adresse: Rykkinnveien 10
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN								

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	12 340,50 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 558,80 kr
Sum	**28 675,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealRedusert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	25%	-30 m2	45.26	1/1	0 %	-1 207,88 kr	-603,94 kr
Avløp etter areal	25%	-30 m2	52.90	1/1	0 %	-1 587,00 kr	-793,50 kr
Vann etter areal	15%	213 m2	39.80	1/1	0 %	8 477,72 kr	1 563,80 kr
Avløp etter areal	15%	213 m2	45.26	1/1	0 %	9 641,23 kr	1 680,29 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**21 153,26 kr**	**3 303,98 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.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN								

Avtale 90333390 (Avgiftsadresse: Rykkinnveien 10)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	17.09.2020	22.05.2023	Utført	Utført
1 etasje kjøkken	1	17.09.2020	22.05.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Låst inn til hybel	22.09.2020
Røykløp	12A Elementskorstein skal ha to sider tilgjenelig for ettersyn	Bygd inn i 2. etg.	22.09.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	76	**Bnr**	275	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Rykkinnveien 10 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1997/2177	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2000/1104	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

180408000098K0830084

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

KB EIENDOM,
GAMLE RYKKINNVEI 34

1349 RYKKINN

OLANDER, ODD BJARNE

GML.RYKKINNVEIEN 34
1349 RYKKINN

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.97-2177 BILAG 25/30	3. februar 1999

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

ENEBOLIG PÅ GNR. 76 BNR. 275 PARSELL A
BYGGEPLASSADRESSE: RYKKINNVEIEN 10
TILTAKSHAVER: KB EIENDOM,

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 03.02.99.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 meter, jfr. byggeforskrift kap 42.1.

- noe utvendig kledningsarbeider gjenstår.

- trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. byggeforskrift kap. 44:33 og 44:34.

- det må anordnes forskriftsmessig ventilasjon i rom, jfr. byggeforskrift kap. 47:532, 47:533 og 47:542.

- det må anbringes nødvendig antall røykvarsler i bygningen, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

  forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr plan- og bygningslovens 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 1.6.99 med unntak fra punktet om røykvarslere. Røykvarslene må være montert før bygningen tas i bruk.

180408000098K0830085

Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Per Bekkevold
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
09.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 76 Bnr 275 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rykkinnveien 10, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 715 538
Som sekundærbolig:	kr 13 165 054

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Aster og Bærum Byggeselskap
Gml. Ryktinnvei 34
1349 Rykkinn

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
28 MAI 1998
DAGBOKNR: 13979

Doknr: 13979 Tinglyst: 28.05.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 76 bnr. 275 i Bærum gir herved eier av gnr. 76 bnr. 14 i Bærum, tillatelse til å tilknytte og legge vann og spillvann
over min eiendom.

Eier av gnr. 76 bnr. 14 må imidlertid sørge for at ledningene legges på en
slik måte at de ikke hindrer en eventuell utbygging på min eiendom.

Ledningseier gis også rett til å vedlikeholde og reparere ledningene på min eiendom.
Istandsettelse av terrenget gjøres etter avtale.

Denne erklæring tinglyses, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum kommune,
VAR-etaten.

O.B. O-ANDER
RYKKINN 21/5-98

DET SAMTYKKES I TINGLYSNING

M.N.A. PER DIESEN ADVOKAT

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
19 MAR 1998
DAGBOKNR: 7420

ERKLÆRING
vedr. gnr. 76, bnr. 275 i Bærum

Deler av denne eiendom skal utgjøre felles atkomstvei som skal opparbeides felles for gnr. 76, bnr. 14, 93, 197, 275, samt senere utskilte parseller.

Veien skal ha en bredde på 4 m, med tillegg av en skulder på hver side på 0,5 m.

Den innerste del av veien som ikke skulle bli opp-arbeidet, kan eier av gnr. 76, bnr. 14 når som helst opparbeide og ta i bruk som atkomstvei.

Eiendommen gnr. 76, bnr. 14, 93, 197, samt senere utskilte parseller, skal ha rett til bruk av veien uten vederlag mot å dekke forholdsmessige vedlikeholds-kostnader.

Rykkinn, 6/3 1998

Elna Marie Ullbraaten
Elna Marie Ullbraaten

Doknr: 7420 Tinglyst: 19.03.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jeg samtykker i tinglysingen.
Høvik, 17.03.98

Per Diesen

ADVOKAT
PER DIESEN
M.N.A.

RETT KOPI BEKREFTES
PER DIESEN
ADVOKAT

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:
Rykkinnveien 10, 1349 Rykkinn
Gnr. 76, Bnr. 275, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260164

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
