PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RINGERIKSVEIEN 260 B

Vedlegg

Dokumenter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringeriksveien 260 B, 1340 SKUI
BÆRUM kommune
gnr. 66, bnr. 35, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 385 m² BRA-i: 342 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1927 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FE2988

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

Medansvarlig



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/utleidel over 3 etasjer fra 1990. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré, vaskerom, 3 soverom, gang, 2 bad, bod, trapperom og stue/kjøkken.
1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, soverom og stue m/spiseplass.
2. etasje: Hall m/trapp, bod, bad, 3 soverom, kontor og garderobe.
Frittliggende garasje med verksted og leilighet.

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

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

Det nevnes spesielt:
-4 av boligen 5 våtrom er fra byggeår og har passert forventet bruktid. Rehabilitering av rommene må forventes.
-Det er påvist brudd på brannforskrift ved at pipen er bygget inn.
-Det er påvist fuktskader i kjølerommet.
-Det er observert bruksendring som ikke er byggemeldt.
-Det er påvist funksjonsvikt for drenering til garasjen og innvendige fuktskader som følge av dette.

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: 1990

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong. Grunnmur i multimur.

Vegger i trekonstruksjoner. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.

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

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Inngangsdøren i underetasjen ble byttet i 2026.

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 56 m2 bygget av eier.
Sørøstvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra garderobe.

Utvendig trapp i metall.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner med trinn av treverk og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Boligen har elementpipe med frittstående peis i 1 etasje.

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Veggene er i mulitimukonstruksjon.

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er montert boligalarm.
Det er sentralstøvsuger med motor plassert i vaskerommet.
Det er diverse garderobeløsninger.
Det er diverse solskjeming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom underetasje:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med fliser. Vegger med malt strie. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, vartmtvannsberedere og utslagsvask.
Sluk i plast fra byggeår. ingen synlig tettesjikt i sluket.
Mekanisk ventilering ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad lite underetasje:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med fliser.Vegger med malt strie. Tak med panel.
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant.
Sluk i plast. Ingen synlig tettesjikt.
Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen.

Bad underetasje:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med fliser og vegger med fliser. Tak med folierte plater.
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med 2 servanter.
Sluk i plast fra byggeår.
Mekanisk ventilering ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med fliser. Vegger med malt strie. Tak med folierte plater.
Vaskerommet er innredet med underslag, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin , motor for sentralstøvsuger og garderobeskap.
Sluk i plast. Det er ikke tettesjikt i rommet.
Naturlig ventilasjon ved spalteventil på vindu. Det er spalte over dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje:
Badet er opplyst oppgradert i 2003. Sluk og rør er fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende tettesjikt klemtt i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, innfliset badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og stekeovn og kjøkkenkvern.
Det er kjølerom tilknyttet kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleidel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Det er toalett og vask.

Kjølerom tilknyttet kjøkkenet.
Det er trepanel på vegger, gulv og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner er tilgjengelig via luke i vegg på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på vaskerommet.

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

Det er 2 luft til luft varmepumper.
Fra 2011 og fra ca fra 2022. (Opplyst av eier.)

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

Det er 2 varmtvannstanker.
112 og 280 liters tank fra 2023. Plassert på vaskerom i underetasjen.

Delvis åpen/delvis skjult ledningsnett. strømskapene er plassert på vegg i underetasje. Fordelingstavler med automatsikringer. Kursfortegnelser og strømmålere i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår (1990). Ukjent dreneringsløsning.

Grunnmuren er bygget som multimur.

Forstøtningsmur av naturstein/fjellstein.
Forstøtningsvegg av treverk.

Boligen ligger på en flat/skrå tomt med nivåforskjeller.

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

Garasje - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Veggene har trekonstruksjon og lettklinkerblokker. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår . Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1989.
PVC vinduer i garasje med isolerglass datostemplet: 2020.

Balkongdører med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990, og elektrisk port til garasje.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.
Utvendige trapp i steinheller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.

Garasjen har rom som er delvis under terreng med vegger mot terreng. Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2012. Alder opplyst av eier. Det forligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og overliggende membran synlig i sluk og klemring, med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med sponplater på gulv og malte plater på vegger.
Det er toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, med produksjonsdato: 2010.

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og støpt betong mot grunn.

Forstøtningsmur av steinblokker.

Garasjebygget ligger på flatt og skrået terreng med nivåforskjell.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Underetasje: På byggemeldte tegninger er det 5 soverom i etasjen og bod innenfor stuen. På befaringen er 2 av soverommene slått sammen og det er åpnet mot tidligere stue. Rommene brukes i dag som stue/kjøkken. Tidligere bod innefor stuen er i bruk som bad. Endret bruk. Rommet som i dag er i bruk som vaskerom er tegnet som bod på byggemeldte tegninger. Endret bruk.
1. etasje: Platting og pergola fremkommer ikke av byggemelte tegninger.
2. etasje: Uendret.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel- bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l. Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

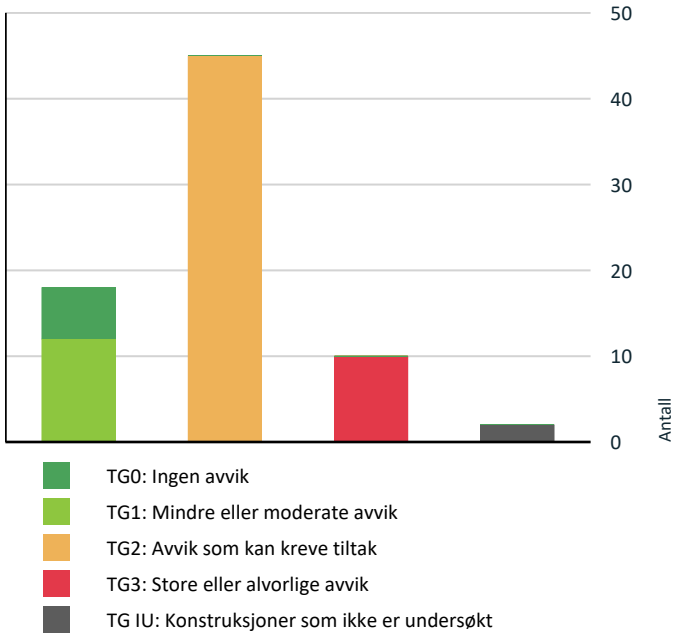
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

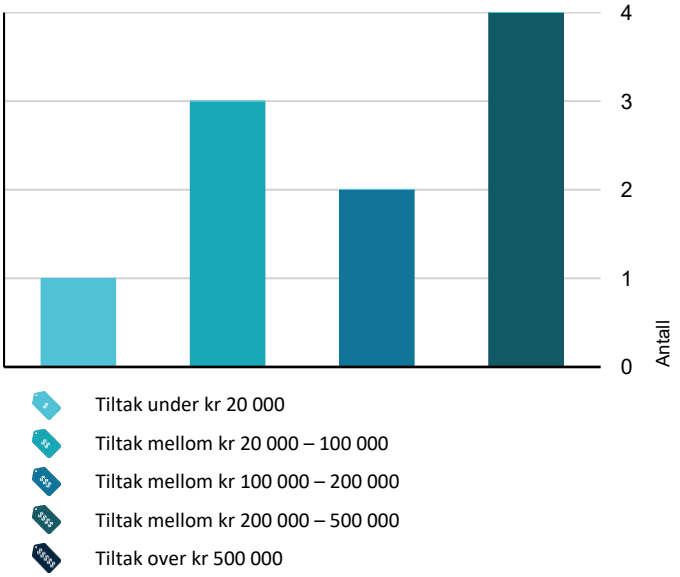
Sammendrag av boligens tilstand

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
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad lite > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon 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 > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Kjøkken > Loftsetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår (1990) Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

- Enkelte takstein ved renne mellom takflatene er ikke tilpasset/kuttet.
- 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

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

- Det anbefales å tilpasse/kutte de aktuelle taksteinene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann i overgangen mellom takflatene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette over tid gi dårligere avrenning samt økt oppsamling av smuss og fukt i området.
- Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Ved eventuelle skader bør undertak repareres, og stein av god kvalitet kan gjenbrukes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Ikke tilpasset/kuttet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er observert avflassing av overflatebelegg og rustdannelse på beslag mellom takflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avflassing av overflatebelegg og rustdannelse på beslag mellom takflatene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette over tid gi redusert levetid og dårligere bortledning av vann i området.



Avflassing av overflatebelegg og rustdannelse

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i trekonstruksjoner. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.



Liten eller ingen lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak med halvvalm i trekonstruksjoner.

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.

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er at eventuelle feil eller skader ikke kan oppdages, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.
-Innhent dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilstand med bakgrunn i alder.
- Det er oppsprekking i treverk og flassende maling i flere vinduer.
- Lister rundt enkelte vinduer går helt ned til beslag.
- Beslag under vinduene ligger stedvis med motfall mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold på vinduene, inkludert utbedring av sprekker i treverket og overflatebehandling for å hindre videre forringelse.
- Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom listverk og beslag, samt utbedres fall på beslagene, for å redusere risiko for fuktskader.
- Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.



Lister helt ned på beslag.



Beslag med motfall.



Eksempel på sprekker i treverk/flassende maling.

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Inngangsdøren i underetasjen ble byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdører.
- Skyvedøren har et sprukket glass.
- Det er svelling og mindre skader i nedre del av hoveddøren.
- Det er flassende maling og oppsprekking i treverk på enkelte balkongdører.
- Det mangler beslag under den nye døren i underetasjen.
- Inngangsdør til vaskerom i 1. etasje har skade og flassende maling på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Balkongdører bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og oppsprekking/skader i treverk utbedres for å redusere videre slitasje og fuktpåvirkning over tid.

- Sprukket glass i skyvedør bør skiftes ut. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette påvirke isolasjonsevne og øke risiko for videre skade på glasset.

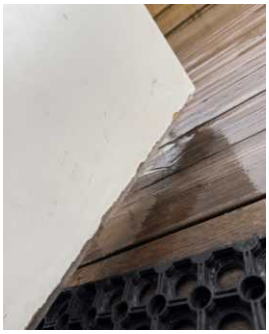
- Det bør monteres beslag under ny dør i underetasjen, samt utbedres skader på hoveddør og vaskeromsdør. Manglende eller skadde detaljer kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på dørene.



Sprukket glass.



Flassende maling/oppsprukket treverk på skyvedør.



Skade i nedre del av inngangsdør.



Skade på dør inn til vaskerom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner bygget av eier.

Det er opplyst i egenerklæringen at membranen på terrassen ble utskiftet i 2014 i forbindelse med tidligere lekkasje til underliggende etasje.

Fall på konstruksjonen samt tilstanden på membranen lot seg ikke inspisere da det er bygget terrasse over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

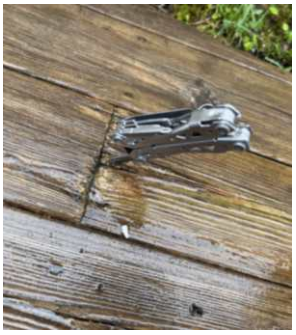
- Det er noe mindre fuktskade og mindre skader i terrassebordene.
- Membranen ved terskel på skyvedøren fremstår ikke tilstrekkelig avsluttet eller beskyttet med beslagløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av skadede terrassebord for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende avslutning og beslagløsning ved terskel for å sikre bedre vannavledning og redusere risiko for fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fukt/råte skade.



Utilstrekkelig avslutning på membran.

TG 1 Balkong 2. etasje

Beskrivelse

Sørøstvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra garderobe. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i metall.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner med trinn av treverk og stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er råteskade i trappevange som ligger på terreng.
- Det er rustdannelser i beslag og trinn i stål.

Konsekvens/tiltak

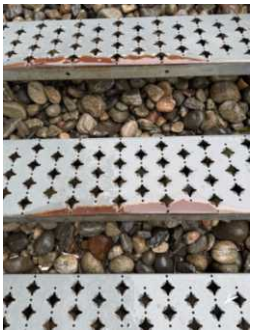
• Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av råteskader i trappegangen for å forhindre videre forringelse og redusert bæreevne.
- Rustdannelser i beslag og trinn av stål bør fjernes og overflatene behandles for å hindre ytterligere korrosjon, som kan svekke trappens sikkerhet og levetid.

Tilstandsrapport



Rustdannelse på beslag.



Rustdannelse på trinn.



Råteskade på treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

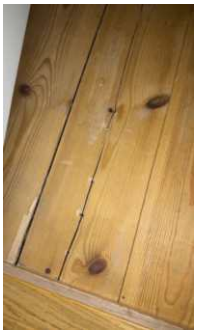
- Det er stedvis skader og glipper i tregulv i underetasjen.
- Det er stedvis åpninger/glipper ved overgang mellom gulv og terskel.
- Det er stedvis knitring og knirk i gulvet.
- Det er skade i laminat skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

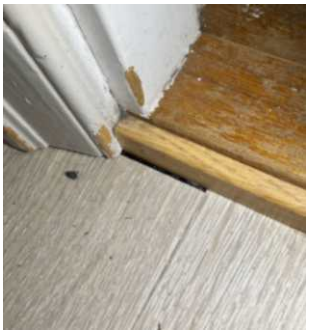
- Det bør vurderes utbedring av skader og glipper i tregulvet for å redusere videre slitasje og ivareta gulvets funksjon og estetiske uttrykk over tid.

Knitring og knirk i gulvet kan skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade i tregulv.



Glippe, gulvet er for kort.



Skade i laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt høydeforskjeller i:
2. Etasje: Gang og soverom
1. Etasje: Stue og kjøkken
Underetasje: Stue/gang og soverom.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis glipper under gulvlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Glipper under lister bør utbedres holdes under observasjon, dette kan være symtom på bevegelse i etasjeskiller.

Tilstandsrapport



Eksempel på glippe under gulvlist.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med frittstående peis i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

- Alle fire sider er kledd inn i 2 etasje, det er krav til 2 frie sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det bør etableres ildfast plate under sotluke/feieluke, og pipevanger bør gjøres synlige med minst to frie sider i henhold til gjeldende krav.

- Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for brannspredning og for å sikre at pipa kan inspiseres og vedlikeholdes på en forskriftsmessig måte.

- Brennbar kledning nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke utgjør brannrisiko og må utbedres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe kledd inn.



Mindre enn 30 cm til brennbart fra feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng med vegger tilstøtende mot terreng. Veggene er i mulitimukonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det ble borret 73 mm hull i multimur for fuktsøk i bunnsvill. Bunnsvill sitter så dypt i konstruksjonen av fuktmåling med pigger ikke var mulig. Det ble målt relativ luftfuktighet i konstruksjonen med probe. Målinger viser 84%, ved 20 grader. Dette ansees som høyt med fare for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Påvist fukt i multimur kan over tid føre til nedbrytning av materialet, redusert isolasjonsevne og risiko for mugg- og soppvekst. Dette kan igjen medføre dårligere inneklima og potensielle helseproblemer.

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen og iverksette nødvendige tiltak for å stoppe denne. Fuktig multimur bør tørkes ut, og eventuelt skadet materiale bør skiftes ut. Multimur kan være vanskelig å tørke ut og må derfor kartlegges. Videre bør det vurderes tiltak for å forhindre fremtidige fuktproblemer, som for eksempel forbedring av drenering, tetting av lekkasjer eller justering av ventilasjon



Fuktmåling med probe i multimur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen fremstår som eldre, og normal bruksslitasje må forventes. Mindre merker og hakk forekommer stedvis, noe som er vanlig for alder og bruk, og er ikke tillagt vekt i tilstandsgraden. Vurderingen er basert på om det foreligger skader eller slitasje utover det som anses som normalt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm/terskel.
- Det er stdevis flassende meling, mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje.

Flassende maling og mindre skader bør utbedres for å opprettholde estetikk og beskytte dørene mot ytterligere forringelse.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser. Vegger med malt strie. Tak med panel.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, vartmtvannsberedere og utslagsvask.
Sluk i plast fra byggeår. ingen synlig tettesjikt i sluket.
Mekanisk ventilering ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke tettesjikt i rommet.
-Luke er plassert under vasken og ved lekkasjer vil vann renne inn i konstruksjoner.
-Det er sprukne fliser på gulvet.
-Det er mindre fall på gulvet enn forskriftskrav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.



Luke under vask.



Sprekker i fliser.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er en luke bak vanninstallasjoner på vaskerommet og fuktmåling i bunnsvill er foretatt via luken. Målinger viser 6,1% som er tørt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill.



Fuktmåling i bunnsvill.

UNDERETASJE > BAD LITE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser.Vegger med malt strie. Tak med panel.
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant.
Sluk i plast. Ingen synlig tettesjikt.
Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke tettesjikt i rommet.
-Det er ikke fall på gulvet.
-Det er "bom"/løse fliser i store deler av gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



måling av fall på gulvet

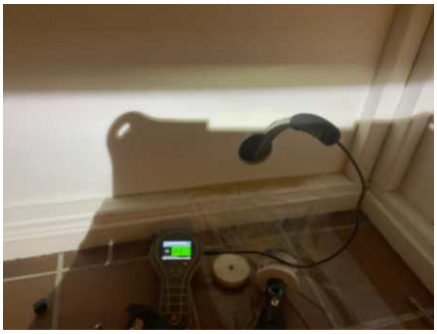
UNDERETASJE > BAD LITE

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 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra bod.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser og vegger med fliser. Tak med folierte plater.
badet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med 2 servanter.
Sluk i plast fra byggeår.
Mekanisk ventilering ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-Det er ikke tettesjikt i rommet.
-Det er flere sprukne fliser på gulvet.
-Det er skader i innredning og avflassede takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

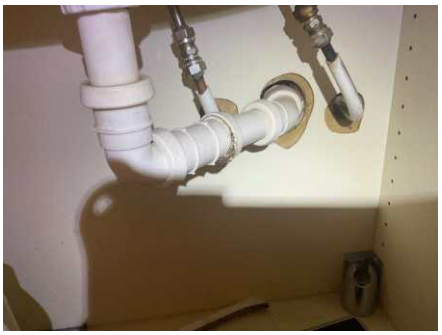
Tilstandsrapport



Sluk



Sprukne fliser.



Ingen tetteløsning.



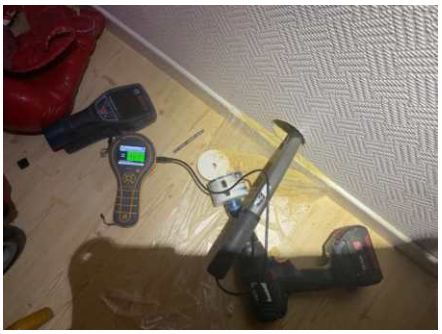
Skader på innredning.

UNDERETASJE > 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 under trapp.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser. Vegger med malt strie. Tak med folierte plater.
Vaskerommet er innredet med underslag, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin , motor for sentralstøvsuger og garderobeskap.
Sluk i plast. Det er ikke tettesjikt i rommet.
Naturlig ventilasjon ved spalteventil på vindu. Det er spalte over dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

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

Det nevnes spesielt:
-Det er motfall på gulvet. Sluk ligger høyere enn terskel.
-Det er ikke tettesjikt i rommet. Gulvet og våtsoner er ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Fallmåling.

1.ETASJE > 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 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot vaskerommet fra toalettrom.



Fuktmåling i bunnsvill mot vaskerommet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2003. Sluk og rør er fra byggeår.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

-Det er observert riss i utvendig hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Dør i våtsone.



Vindu i våtsone.



Riss i fug.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket / I nedsenket nedslagsfelt.

-Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

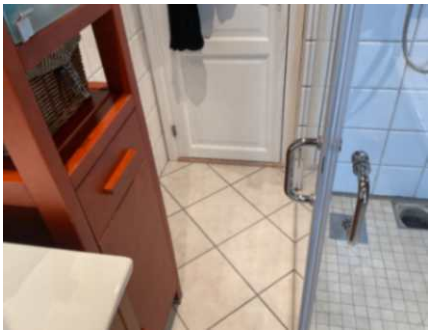
Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.mm

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

-Det bør fortas undersøkelser med hensyn til høyde på tettesjikt ved terskel for å sikre at rommets lekkasjesikring er ivaretatt. Om tettesjikt ikke er trukket opp på terskel må det forventes å utbedre dette.



Ukjent om det er oppkant på tettesjikt ved terskel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende tettesjikt klemtt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).
-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

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

-Gjennomføring i vegg bør tettes i henhold til anbefalt løsning.



Sluk



Rørgjennomføring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Det er ikke etablert avrenning fra badekaret.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

-Riss i servant er kosmetisk uten behov forvtiltak.
-Det bør etableres avrenning fra skjult fuktutsatt konstruksjon og det bør etablere kontrollmulighet.



Riss i servant



Ingen avrenningsmulighet

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

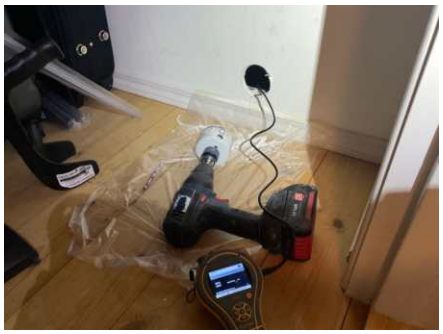
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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 boden.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis fuktskjolder og skader på kjøkkeninnredningen.
- Det er svelling og mindre hakk i benkeplaten.
- Det er mindre lekkasje fra kjøkken kranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting eller utbedring av skadet kjøkkeninnredning og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

- Lekkasjen fra kjøkkenkranen bør utbedres snarest for å unngå ytterligere vannskader og økte reparasjonskostnader.



Lekkasje fra kjøkken kran.



Eksempel på skade på kjøkkeninnredningen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og stekeovn og kjøkken kvern.
Det er kjølerom tilknyttet kjøkkenet.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overløpet fra vasken er ikke tilkoblet avløpet.
- Det er stedvis skader på innredningen i skap og på hjørner av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

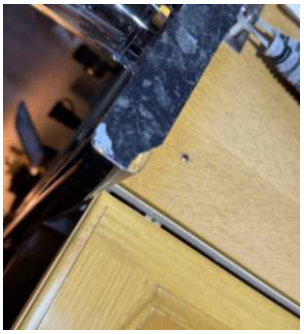
- Overløpet fra vasken bør tilkobles avløpet for å hindre risiko for vannskader ved eventuell overfylling av vasken.

- Skader på innredningen og benkeplaten bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og hygieniske utfordringer.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade på innredningen.



Eksempel på skade på benkeplaten.



Overløp ikke tilkoblet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.

Det er toalett og vask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert brudd/skader i plastfolie/dampsperre ved innkassing rundt rørføring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utbedres brudd/skader i plastfolie/dampsperre ved innkassing rundt rørføring for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Brudd på dampsperre.

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom tilknyttet kjøkkenet.
Det er trepanel på vegger, gulv og himling.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

- Det er påvist råteskader på kledningen, samt høyt fuktinnhold i panel rundt kjøleaggregatet.

Konsekvens/tiltak

• Skader i rommet må utbedres.

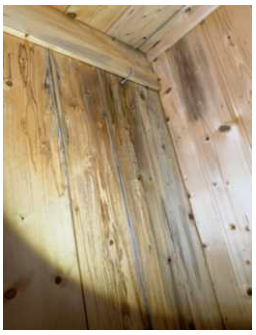
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskadene, samt utbedre skadet treverk og identifisere årsaken til fuktproblemet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre råteutvikling, svekket konstruksjon og risiko for dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktnivå er normalt/tørt.



Råteskadet panel.



Fuktig panel med høy fuktinnhold.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat i kjølerommet.

Eier opplyser at det er 3 år gammelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekraner er tilgjengelig via luke i vegg på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Det er observert kuldekondens på hovedinntak

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Hovedinntak bør isoleres for å hindre kondensering.



Hovedinntak vann.



Kuldekondens på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstemme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på vaskerommet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Hovedstamme avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er 2 luft til luft varmepumper.
Fra 2011 og fra ca fra 2022. (Opplyst av eier.)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Aldervirdering gjelder luft til luft varmepumpe fra 2011.

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumper.

Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 varmtvannstanker.
112 og 280 liters tank fra 2023. Plassert på vaskerom i underetasjen.

Tilstandsrapport

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

Delvis åpen/delvis skjult ledningsnett. strømskapene er plassert på vegg i underetasje. Fordelingstavler med automatsikringer. Kursfortegnelser og strømmålere i skap.

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.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Arbedier i loftetasje er utført av onkel som er elektriker-ikke registrert elektrobedrift.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det meste av boligens elektriske anlegg er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Utvidet el-kontroll av anlegget med tilhørende retting av eventuelle avvik og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det 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 etter 1999.

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



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår (1990). Ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:

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

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
-Det er ikke montert kantlist på knottepasten.
-Ved fuktmåling i vegg under terreng ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

-Eldre drenering har redusert funksjonsevne, noe som kan føre til fuktproblemer i grunnmur og underetasje.
-Det bør monteres kantlist på for å begrense vann bak knotteplasten.
-Det bør foretas jevnlig kontroll i underatsje med tanke på fuktutvikling, behov for tiltak kan ikke utelukkes.



Manglende kantlist.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter i betong. Grunnmuren i multimur.

Multimur er element med gipsplater og isolert med en kjerne av polyuretanskum. Konstruksjonen kombineres med utvendig betong.

(Fundamenter er høye, eier opplyser at dette er konstruert som gulv på grunnen, ingen krypkjeller.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er sprekk/avskalling.
- Grunnmur er utført med MultiMur-/sandwichelementer mot betongvegg. Konstruksjonstypen har begrenset uttørkingsmulighet og er kjent for økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør utbedres sprekker og avskalling i grunnmuren for å hindre videre forringelse.
-Det anbefales jevnlig observasjon og kontroll av konstruksjonen, spesielt i områder mot terreng og utsatte soner. Eventuelle tegn til fukt, lukt, misfarging eller andre symptomer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. God kontroll på drenering, terrengfall og fuktsikring er viktig for å redusere risiko for oppfukting av konstruksjonen.
- Ved fuktpåvirkning kan konstruksjonen over tid utvikle skjulte fukt-, sopp- og råteskader i organiske materialer mot betong. Skader kan være vanskelig å avdekke da konstruksjonen er lukket. Det ble ikke registrert symptomer på skader ved befaringstidspunktet.



Sprekk/avskallet

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein/fjellstein.
Forstøtningsvegg av treverk.

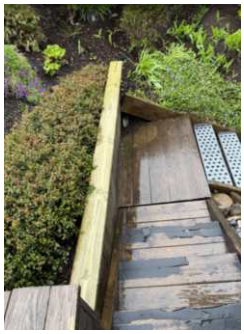
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Forstøtningsveggen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Forstøtningsveggen bør rettes opp.

Tilstandsrapport



Veggen har skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat/skrå tomt med nivåforskjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Terrenget under terrasse fremstår med flatt eller begrenset fall mot konstruksjon for underliggende etasje.

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det bør vurderes å utføre terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Punkte må ses i sammenheng med drenering og rom under terreng.



Flatt/dårlig fall i terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Det er utført radonmålinger ved to anledninger. Høyeste målte årsmiddelverdi er oppgitt til 91 Bq/m³, hvilket er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

GARASJE



Byggeår
1990

Kommentar
Informasjon fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår (1989). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

- Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- Ved eventuelle skader bør undertak repareres, og stein av god kvalitet kan gjenbrukes.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Taktekkningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er ufullstendig snøfanger.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør monteres snøfangere der dette mangler eller er ufullstendig, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ufullstendig snøfanger.



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og lettklinkerblokker
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
- Det er åpen endeved etter lapping av panel.
- Det er stedvis råteskader i nedre del av kledningen.
- Kledningen går stedvis helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Kledning som går helt ned til terreng bør kuttes og tilpasses med tilstrekkelig avstand til bakken for å hindre fukt- og råteskader over tid.

- Råteskadet trevirke bør skiftes ut for å forhindre videre nedbrytning.

- Lappet panel bør utbedres på en forsvarlig måte for å hindre at fukt trenger inn i endeveden og forårsaker ytterligere fukt- og råteskader.

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen kan redusere levetiden på kledningen og øke risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Eksemel på råteskade.



Lapping med åpen endeved.



Lite luftning.



Panel helt ned til terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak med halvvalm i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1989.

PVC vinduer i garasje med isolerglass datostemplet: 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tilstand med bakgrunn i alder.
- Det er sprekker i trevirke og flassende maling.
- Lister rundt vinduene går stedvis helt ned til beslag.
- Det mangler utvendig tetting/ferdigstilling av pvc vinduer i garasje.
- Det er løs tettelist på vindu på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold på vinduene, inkludert utbedring av sprekker i treverket og overflatebehandling for å hindre videre forringelse.

- Det bør etableres klaring mellom list og beslag for å redusere risiko for fuktskader.

- Løs tettelist bør skiftes eller utbedres for å forhindre trekk og dårligere isolasjoneevne.

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



Manglende utvendig ferdigstilling.



Flassende maling.



Kledning helt ned til beslag.



Løs tettelist.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990, og elektrisk port til garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.
- Det er oppsprukket treverk og flassende maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av balkongdørene for å utbedre oppsprukket treverk og generell slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Oppsprekking av treverk.



Flassende maling.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.
Utvendige trapp i steinheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen i trekonstruksjoner bærer preg av ufagmessig utførelse, den er noe løs og underdimensjonert.
- Det er oppsprukket treverk og rustne skruer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Trappen bør utbedres eller bygges om slik at den tilfredsstiller gjeldende krav til stabilitet og dimensjonering.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fall og personskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Oppsprukket treverk/rustne skruer.



Mindre stabil/ufagmessig utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.

Vurderingene er delvis gjort med bakgrunn i rommenes bruk. Rom med enklere standard og bruk som verksted må påregnes høyere slitasjegrad enn rom benyttet til boligformål.

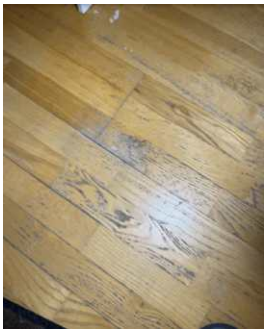
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er skade/høy slitasje ved inngangspartiet til boligdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skaden eller den høye slitasjen ved inngangspartiet bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse av overflaten og redusert levetid.



Skade på gulv/høy slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.

Det ble målt høydeforskjeller i:
loftsetasje: stue/kjøkken og soverom.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis glipper under gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Glipper under lister bør utbedres for å redusere støvsamling og gi en bedre avslutning mot gulvet.



Eksempel på glippe under gulvlist.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har plater og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.

Tilstandsrapport

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 100 %.
Målingen er utført i nedre del av vegg på toalettrom.

Registrert fuktnivå anses som for høyt og utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

- Ved hulltaking er det målt forhøyede fuktverdier med utslag på 100 %, noe som indikerer høy fuktbelastning i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i treverk.
- Veggen er bygget med dampsperre, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fukt- og råteskader.

- Veggen er bygget med innvendig dampsperre mot konstruksjon under terreng, noe som ikke er en anbefalt løsning da dette kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og bidra til opphopning av fukt. Det bør vurderes tiltak for fuktsikring, drenering og eventuell ombygging av veggkonstruksjonen etter anbefalte løsninger.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette over tid medføre videre utvikling av råteskader, svekkelser i konstruksjonen og risiko for dårligere innemiljø.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling i bunnsvill viser 100%

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dører som tar i karm/terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badets alder er opplyst av eier og underbygget av datostempling på vannlås i sluket.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er oppsprukket/løst panel i himlingen.
- Det er misfarging i fuger i dusjsonen.

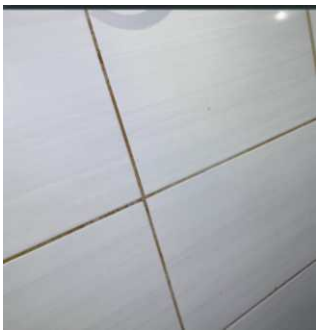
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppsprukket eller løst panel i himlingen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller forringelse av materialene.

- Misfarging i fuger vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter og kan normalt bedres med rengjøring eller ved behov utskifting/oppfriskning av fuger.



Sprekk i panel.



Misfarging i fuger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

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

- Det er stedvis misfarging i fuger i dusjsonen
- Det er målt ca 18mm til topp membran fra topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av fallforholdet slik at høydeforskjellen fra topp slukrist til dørterskel tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet.

- Misfargede fuger i dusjsonen bør renses eller byttes ut, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende soppdannelse, noe som kan føre til forringelse av materialene og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport



Eksempel på misfarging i fuger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og overliggende membran synlig i sluk og klemring, med ukjent utførelse.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er noe mindre svelling i nedre del av møbel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Møbelet bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre svelling og forringelse.

Avviket er hovedsakelig estetisk, men dersom skaden utvikler seg kan det føre til redusert levetid og funksjon på innredningen.

Tilstandsrapport



Ekempel på mindre skader på innredningen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFTSETASJE > 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 innvendig tak fra toalettrom mot dusjsone.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

- Eier har opplyst at kjøkkenet og den generelle boligdelen i garasjen ble oppgradert i 2010-2011. På dette tidspunktet var det krav om lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon i kjøkkenet for å ivareta krav til brannsikkerhet og lekkasjesikring. Manglende tiltak øker risikoen for brann og vannskader, noe som kan medføre betydelige følgeskader på bygningen.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med sponplater på gulv og malte plater på vegger.

Det er toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er ingen ventilering av toalettrommet.
- Rommet ligger under terreng og det er påvist fukt/råte som videre beskrevet under "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i toalettrommet, i henhold til gjeldende krav.

- Råteskader og fuktproblemer må ses i sammenheng med tiltak nevnt i punktet "rom under terreng".

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fukt- og råteskader, samt forverring av eksisterende skader. Dette kan også medføre helseplager for brukere av rommet.

Kostnadsestimat gjelder for montering av ventilasjon, kostnad for råte fukt problematikk er beskrevet under punktet "rom under terreng"

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

- Det er stedvis irr på rør.
- Aldersavvik gjelder de deler som ikke er byttet i nyere tid.

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

Tilstandsrapport

- Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt gjennomføre utskiftning av eldre rør med irr.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av tæring og svekket rørkvalitet, da risikoen for funksjonssvikt øker med alder og synlig irr.



Eksempel på irr.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avviket gjelder for de delene som ikke er byttet i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til de eldre avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette reparasjonskostnader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer,

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, med produksjonsdato: 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for vannskader ved lekkasje og for å ivareta elsikkerheten.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for skade på bygning og person.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i garasje.

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.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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 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 Generelt anbefales det 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 etter 1999.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår (1989).

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist 100 % utslag ved fuktmåling i rom under terreng, samt råteskader i vegg. Forholdet tyder på høy fuktbelastning og mangelfull fuktsikring/drenering mot konstruksjonen.
- Knotteplast er stedvis mangelfullt festet og mangler avsluttende kantlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Andre tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser og vurderinger av drenering og fuktsikring for å avklare årsak til den registrerte fuktbelastningen. Forholdene kan tyde på redusert funksjon på drenering eller mangelfull fuktsikring mot konstruksjonen.

- Knotteplast bør festes bedre og avsluttes med kantlist for å gi tilfredsstillende beskyttelse av grunnmuren.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette over tid medføre videre utvikling av fukt- og råteskader samt økt risiko for dårligere innemiljø i rom under terreng.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utilstrekkelig festet og mangler kantlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og støpt betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er mindre avskallinger og riss i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring av avskallinger og riss i utvendig puss bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og frostsprengning. Følg med på eventuell utvikling av riss.



Avskalling av puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av steinblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mindre forstøtningsmur bak garasjen mangler en stein, noe som medfører at øverste stein vipper.

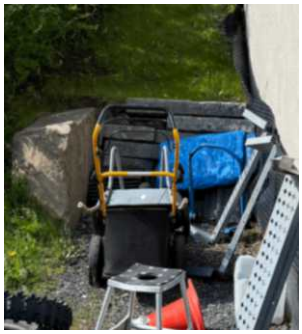
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Mangler ved forstøtningsmuren bør utbedres ved å erstatte den manglende steinen og sikre at øverste stein ligger stabilt.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for at steinen kan falle ned og forårsake skade på personer eller eiendom.

Tilstandsrapport



Mangler en stein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Garasjebygget ligger på flatt og skrået terreng med nivåforskjell.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilfredsstillende fall fra bygget. dette bør vurderes i sammenheng med de påpekte forholdene rundt fukt i rom under terreng, fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygget, for eksempel ved terrengjusteringer, for å hindre at vann ledes inn mot muren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget og dårligere innemiljø.



kke tilfredsstillende fall fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på utvendige stikkledninger.
Manglende kunnskap om ledningenes utførelse og tilstand medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, som kan føre til lekkasjer, driftsproblemer eller kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

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

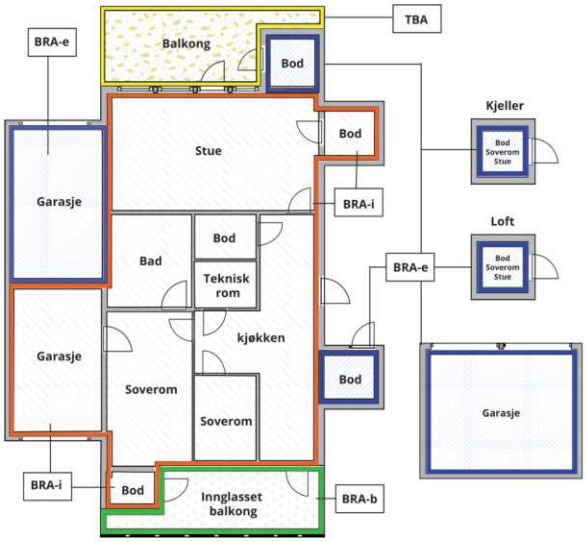
Hva er måleverdig areal?

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)
Underetasje	123			123			123
1.Etasje	105			105	56		105
2.Etasje	68			68	5	17	85
SUM	**296**				**61**	**17**	**313**
SUM BRA	**296**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, vaskerom, soverom, gang, bad lite, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, bod, trapperom		
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, soverom, stue m/spiseplass		
2.Etasje	Hall m/trapp, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor., garderobe		

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 skrptak og utstikk i bygningskroppen 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje: På byggemeldte tegninger er det 5 soverom i etasjen og bod innenfor stuen. På befaringen er 2 av soverommene slått sammen og det er åpnet mot tidligere stue. Rommene brukes i dag som stue/kjøkken. Tidligere bod innefor stuen er i bruk som bad. Endret bruk. Rommet som i dag er i bruk som vaskerom er tegnet som bod på byggemeldte tegninger. Endret bruk.
1. etasje: Platting og pergola fremkommer ikke av byggemelte tegninger.
2. etasje: Uendret.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel-bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l.
Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se vurderinger av byggemeldte tegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		43		43	
Loftsetasje	46			46	
SUM	**46**	**43**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Garasje, verksted, toalettrom	
Loftsetasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.5.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Thorbjørn Klock	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	66	35		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringeriksveien 260 B

Hjemmelshaver
Klock Borghild Brandvik, Klock Thorbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skui. Kort avstand 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

Boligen ligger på en flat/skrå tomt med nivåforskjeller.

Parkering

Parkering i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	10	Nei
Bærum bygningsvesen	29.01.1990	Byggemeldte planskisser for boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Bærum Kommune	01.02.2012	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Takst G 15	05.01.2012	Verditakst ved forrige salg.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	15.05.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Brannvesenet	25.06.2021	Branntilsyn med avvik.	Gjennomgått	1	Nei
Eurofins	15.04.2025	radonrapport uten verdier som krever tiltak.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	06.02.2026	Registrert installert vannmåler.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FE2988

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: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260208
Addresse	Ringeriksveien 260 B		
Postnr.	1340	Sted	SKUI
Selgers navn	Thorbjørn Klock		
Selgers navn	Borghild Klock		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt in dusjvegger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet fliser i dusj., lagd fall til sluk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Solberg Glass AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Satt inn ny håndklevarmer bad oppe.Satt inn to nye varmtvannsberedere på vaskerom i kjeller, en tenkende bereder til hovedbodel.

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:

AB elektro og kolsås rør.

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

Initialer selger:
T K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

VAT var og sjekket trykket inn i huset og skulle spyle opp anboring mot kommunal ledning. Det var ikke der feilen lå da trykket var høyt nok, feilen var i reduksjonsventilen. Denne er byttet av Kolsås Rør AS.

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:

Kolsås Rør AS, se beskrivelse over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Nabo i seksjon 1 hadde vannlekkasje, han påstod at lekkasjen var hos oss. Vi ringte vår forsikring og de kjørte gass i bunnledning og fant lekkasje hos nabo.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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:

Satt opp snøfanger på tak mot terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørn Heibye AS for over 10 år siden.

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:

Pipe innkledd på soverom, men fyringsforbud opphevet.

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

Beskrivelse:

Lekkasje fra terrasse ned i bod i kjeller, utbedret i 2014 Membran lagt av Magnar Kristiansen.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Laget ny terrasse etter membran ble lagt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Laget terrassen selv.

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

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?

Huset ble bygget innredet i 1991

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:

Ingen endringer er gjort siden huset ble bygget med innredet kjeller i 1991.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Satt ny strømmåler i hybel og dratt inn ny hovedkabel i huset.

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:

Dokumentene er faktura fra arbeidet.

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

Av hvem?:

E-verket byttet strømmåler når det ble krav om fjernavlesning.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik og ingen feil ble oppdaget ved bytting av strømmåler.

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:

Satt inn varmepumpe i kjeller og hovedetasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Børresen cooltec AS

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:

Godkjent underetasje leies ut gjennom utleiemegleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den er godkjent som utleiedel. (utleiemegleren disponerer denne)

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi er 91Bq/m3. Måling foretatt i April 2025.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt fukt innerst i garasje ved store nedbørsmengder.

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

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

Satt inn garasjeport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kvitteringer av kjøp og utførelse.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det er ferdigattest på boligen fra 2012, da vi kjøpte boligen forelå det ingen ferdigattest på boligen. Dette satte vi som et forbehold ved budgivning at skulle være i orden ved kjøp.

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

Beskrivelse:

Det foreligger nabovarsel fra Ringeriksveien 256B om utbygging av næringsområdet bak Byggmakker Skui., mot Skui bakken.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 04.05.2026

Signert av *Thorbjørn Klock*

Signert av *Borghild Klock*

Initialer selger:
T K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6711413**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **300,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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
158,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,60 kWh/m²	**50 015 kWh**



Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI

Detaljering

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

Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

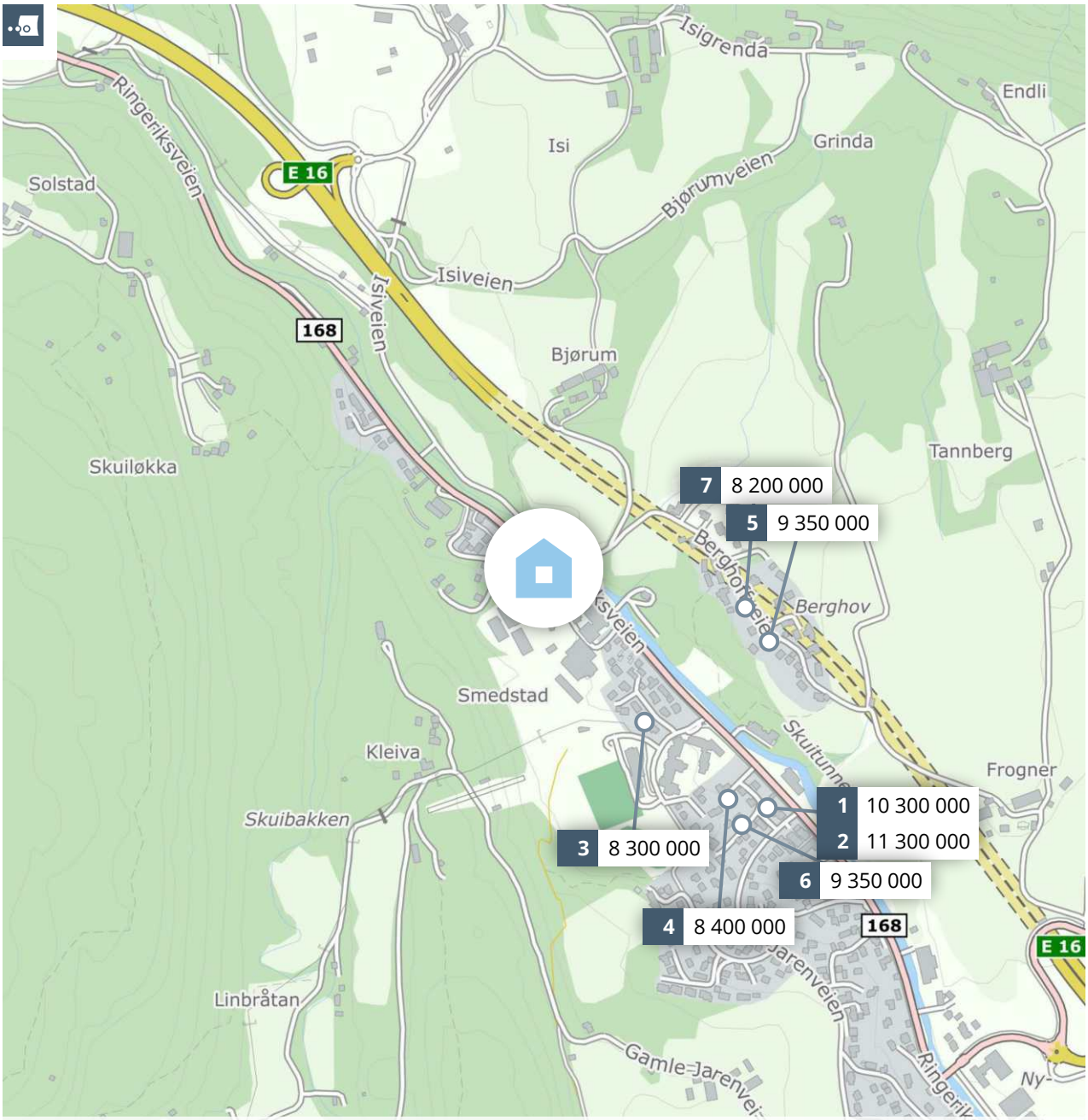
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

RINGERIKSVEIEN 260 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringeriksveien 260 B, 1340 SKUI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 66 BNR 35 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kirkerud-Sollihøgda 13

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	30 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	296 m²	- m²	- m²	61 m²	313 m²	13 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rønningveien 4 219 m² 2015 901 m² 5 sov	28.09.2020	10 800 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**47 032**
2	Rønningveien 4 219 m² 2015 901 m² 5 sov	31.03.2026	11 800 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**51 598**
3	Skuiløkka 9 231 m² 1963 1 005 m² 6 sov	18.09.2018	7 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**35 931**
4	Ringeriksveien 240 A 223 m² 1957 1 411 m² 4 sov	12.09.2019	8 700 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**37 668**
5	Berghoffveien 40 A 223 m² 1995 1 052 m² 5 sov	30.09.2024	9 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**41 928**
6	Rønningveien 7 237 m² 1984 1 200 m² 5 sov	19.03.2021	8 900 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**39 451**
7	Berghoffveien 42 196 m² 1983 1 625 m² 3 sov	13.05.2026	8 490 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**41 837**

Velkommen til en innholdsrik og funksjonell enebolig over tre etasjer, oppført i 1990. Eiendommen byr på fleksible løsninger, romslige oppholdsarealer og gode muligheter for både store familier og de som ønsker leieinntekter. Det er i tillegg en stor garasje med verksted og innredet 2 etasje som også kan leies ut.

Kort fortalt:
- Stor og innholdsrik enebolig over 3 etasjer
- Stor underetasje med egen inngang, 2 bad og 3 soverom
- Totalt 7 soverom + kontor i enebolig
- God planløsning med mange bruksområder
- Frittliggende garasje med verksted og innredet 2 etasje

- 2. etasjen over garasjen er innredet med stue, soverom, kjøkken og bad og har egen inngang.

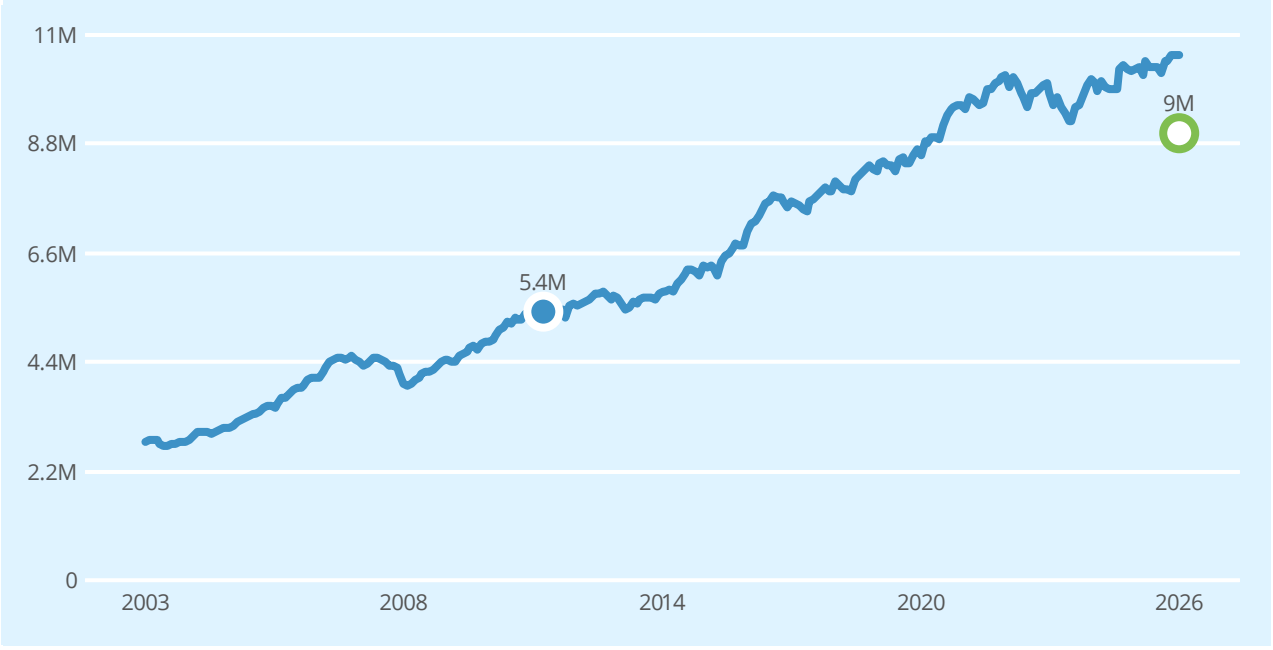
Boligen ligger fint til på Skui. Eiendommen har gode solforhold hele dagen og til godt ut på kvelden sommerstid og noe utsyn/utsikt over nærområdet. Fra boligen er det gangavstand til Skui barneskole, barnehage og buss. Ungdomsskole ligger på Vøyenenga. Beliggenheten og området er landlig med nærhet til fine turmuligheter

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.01.2012	27.01.2012	03.04.2012	4 600 000	5 400 000	0	5 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksjustert pris blir for høy sammenlignet med tilsvarende salg i området.

Eneboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

121
eneboliger til salgs

18.6M
18.1M
17 385 000 Prisantydning i snitt
17.1M
16.6M
16.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

133
eneboliger solgt

15.5M
15.2M
14 899 000 Prisantydning i snitt
14 678 000 Salgspris i snitt
14.3M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 453 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

42 685 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

30 405 Ringeriksveien 260 B
Totalpris 9 000 000

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 08:57

Eiendom 3201-66/35/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	12.03.1997	Andel	
Kommunenr	3201	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	66	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	35	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ringeriksveien 260B	1340 Skui	Kirkerud-Sollihøgda 13	Skui	Bryn

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3201-66/35	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3201-66/35	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	6711413			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.03.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	299/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	299/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	299	12	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	122/0	0/0	122/0
H02	Hovedetasje	0	108/0	0/0	108/0
H03	Hovedetasje	0	69/0	0/0	69/0

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/2797**
J.post ID: 12/13508

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	01.02.2012	374/12

Adresse - Tiltak: Ringeriksveien 260 B - enebolig
Gnr/Bnr: 66/35
Tiltakshaver: Bjørn Bratlie

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra eier av boligen vedlagt en uttalelse fra Tømmermester Torstein Lium som godtgjør at arbeidene er utført etter godkjente tegninger og datidens gjeldende byggeforskrifter.

Ferdigattesten gjelder tidligere sak om enebolig saksnr. 89-1373 og bruksendring som er etterbehandlet i sak med arkivsak ID 12/2797.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	66	**Bnr**	35	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Ringeriksveien 260 B, 1340 SKUI						

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**					
1989/1373	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2012/2797	Ringeriksveien 260 B - enebolig - bruksendring av loft	☑	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/

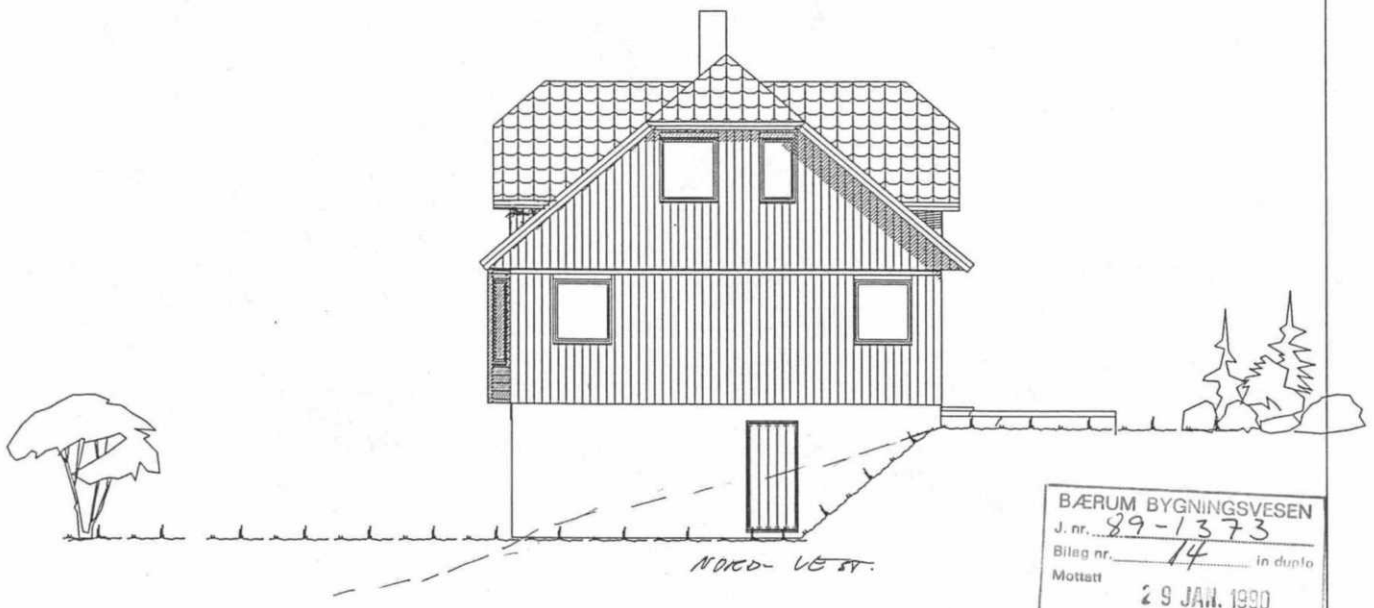
Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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.

0602080DDBBRO184658



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 14 in duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
HORTEN HUS A/S 4004 STAVANGER	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 322
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV. FASADE 2	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

0602080008BBKO184662

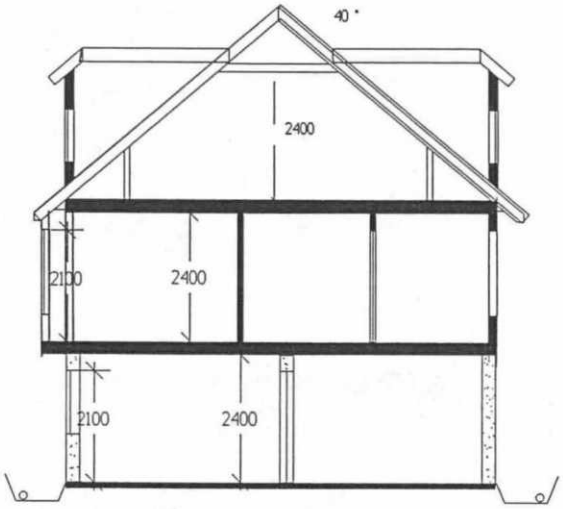


BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 16 — in duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
1934 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 321
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV. FASDAE 1	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

D6D208D0D8BBK0184664



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89 - 1373
Bilag nr. 23 in dupl.
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
2634 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 341
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209- REV. SNITT NR.1	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

0602080008BRKD184660

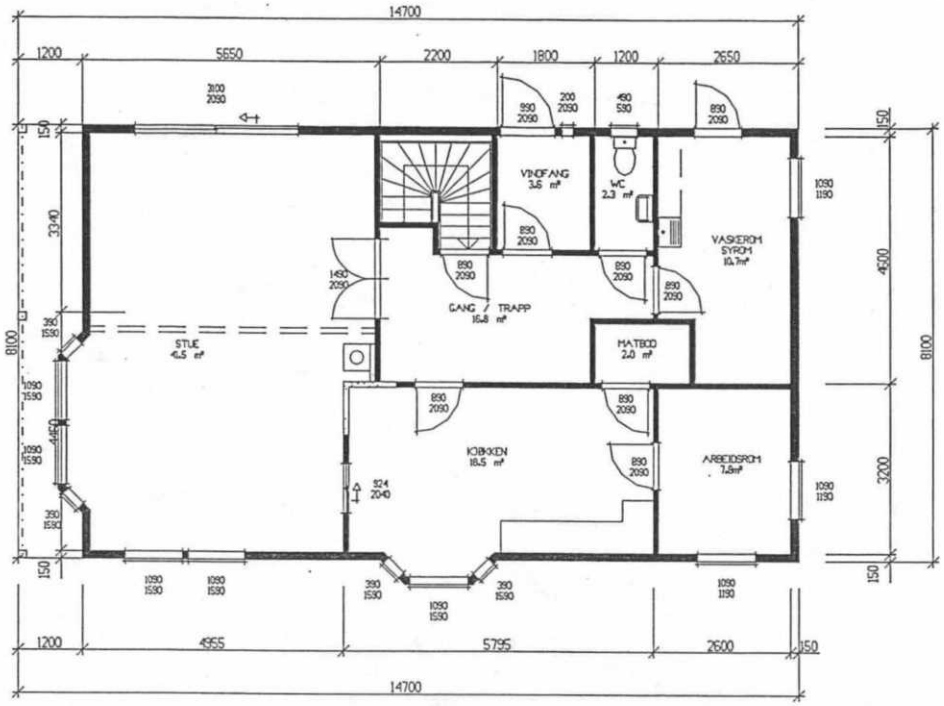


BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bileg nr. 15 in dupto
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
4034 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 324
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209- REV. FASADE 4	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

06D20BD008BKO184652



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
0634 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 502
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV. HOVEDPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

060208000BRD184654

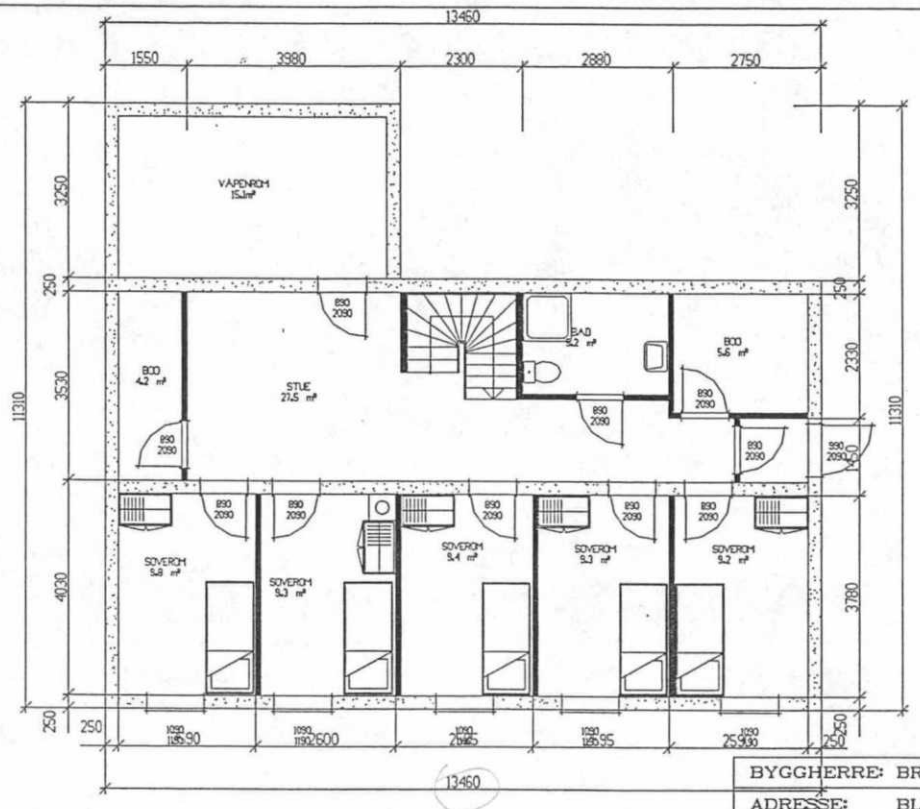


BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 7 in duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
4034 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 323
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE 209 -REV. FASADE 3	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

060208D000BERO184650



BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK.
ARK.NR.

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt
19 JAN. 1990

8.06

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD

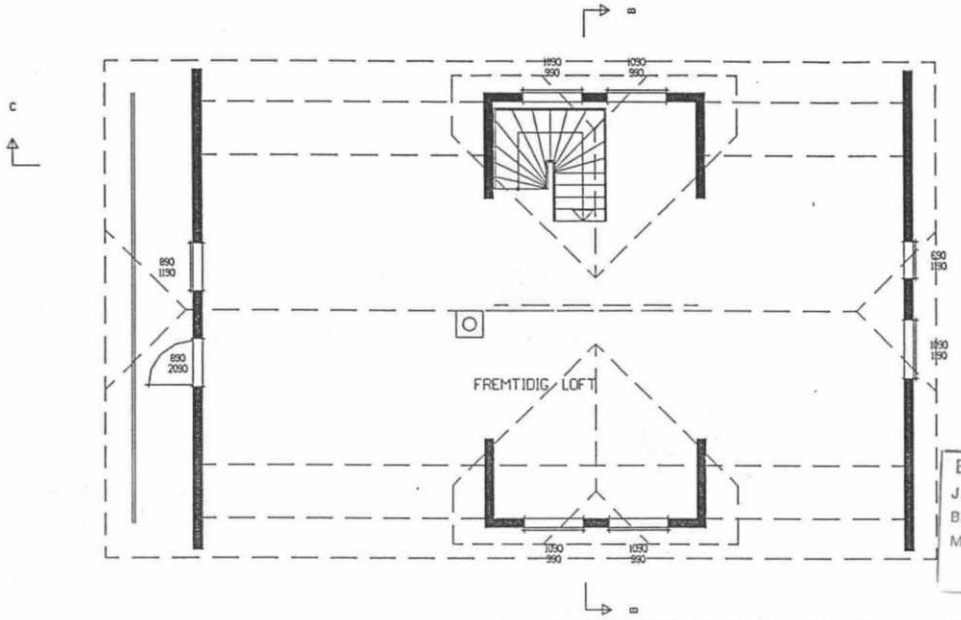
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS

BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM

HORTEN HUS A/S 3634 FAVANG	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 501
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV KJELLERPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

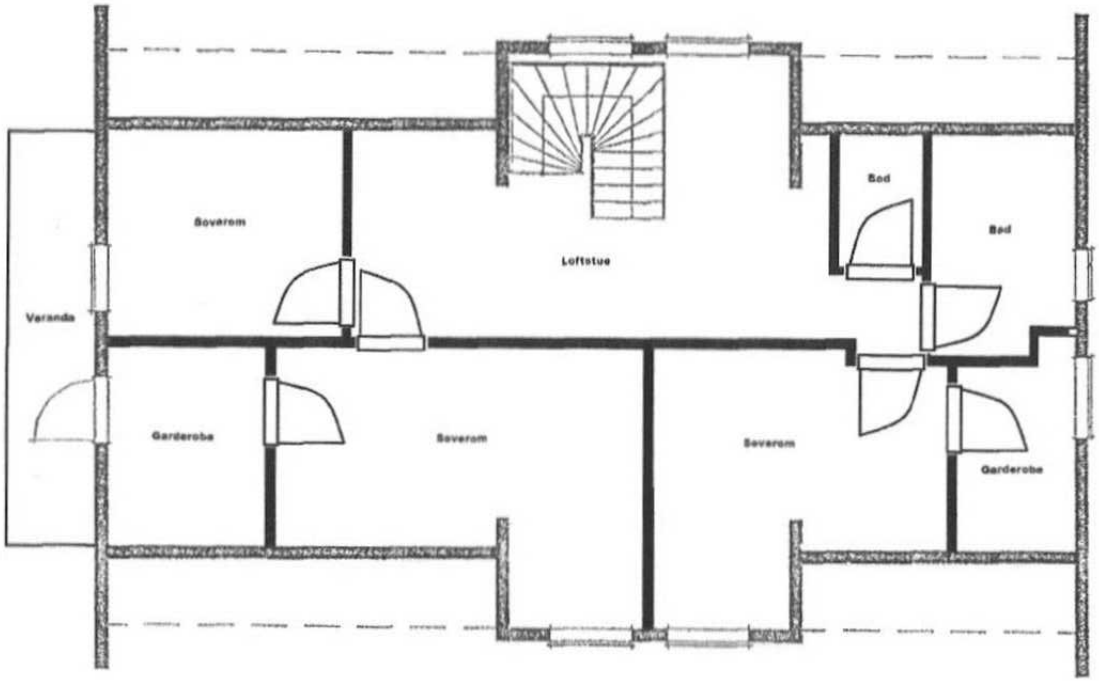
D602D80008BKD184656



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 13 In duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
4634 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 503
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209- REV. LOFTSPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE



BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
8504 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 503
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209- REV. LOFTSPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

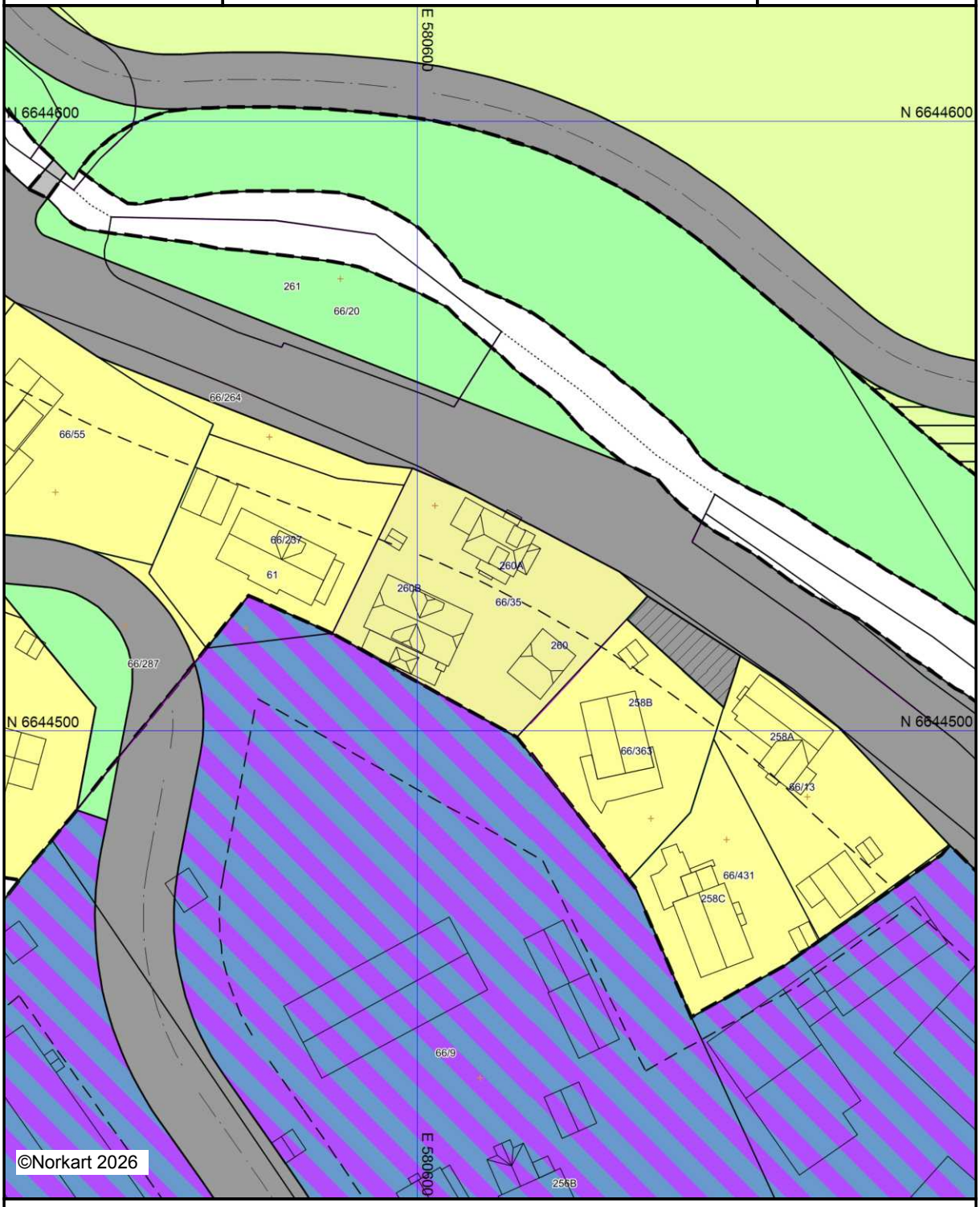
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 66/35/0/2
Adresse: Ringeriksveien 260B
Dato: 04.05.2026
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



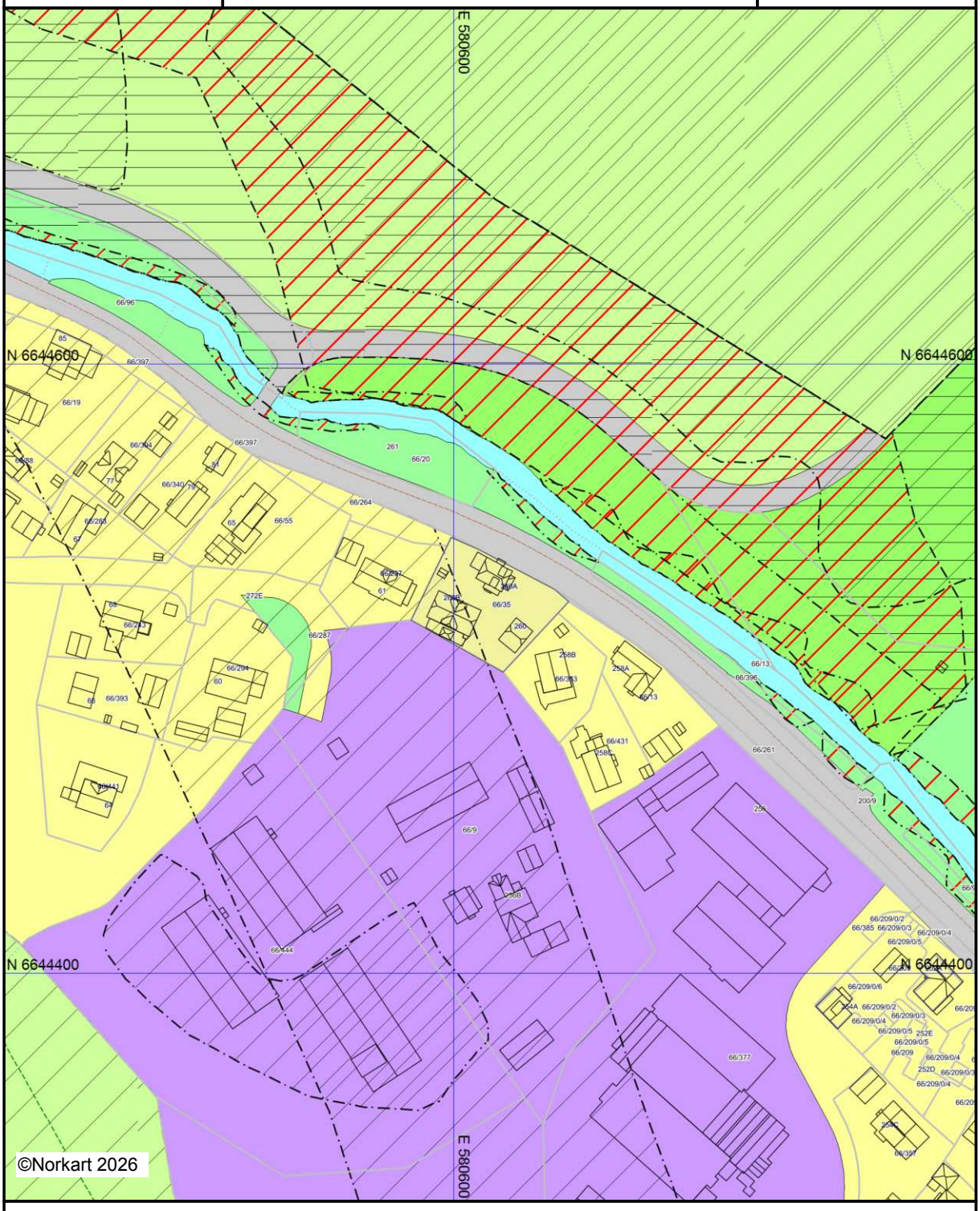
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/35/0/2
Adresse: Ringeriksveien 260B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

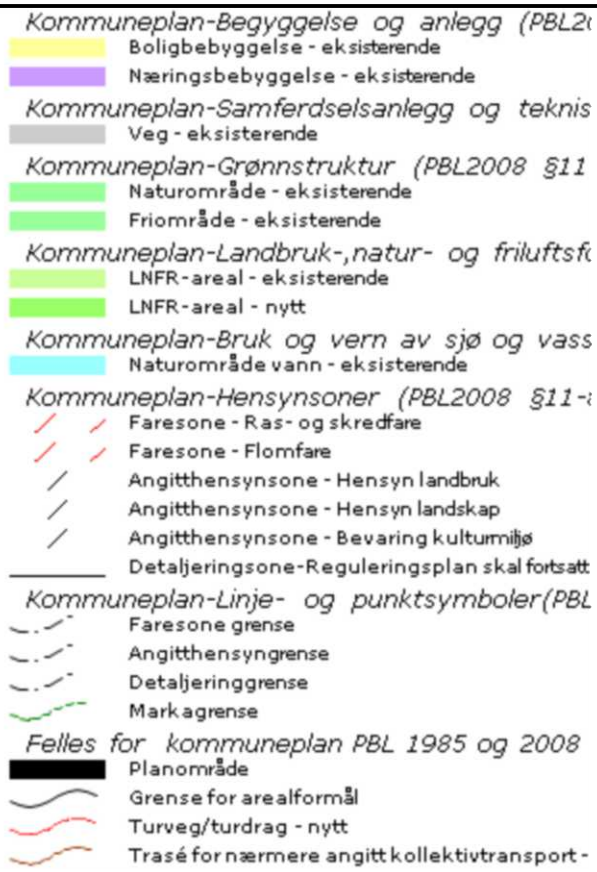
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 351 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 241 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980017)

Navn	NY RINGERIKSVEI E68, Økriv/Bjørum sag m/omg.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8909/1980017.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 241 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B9

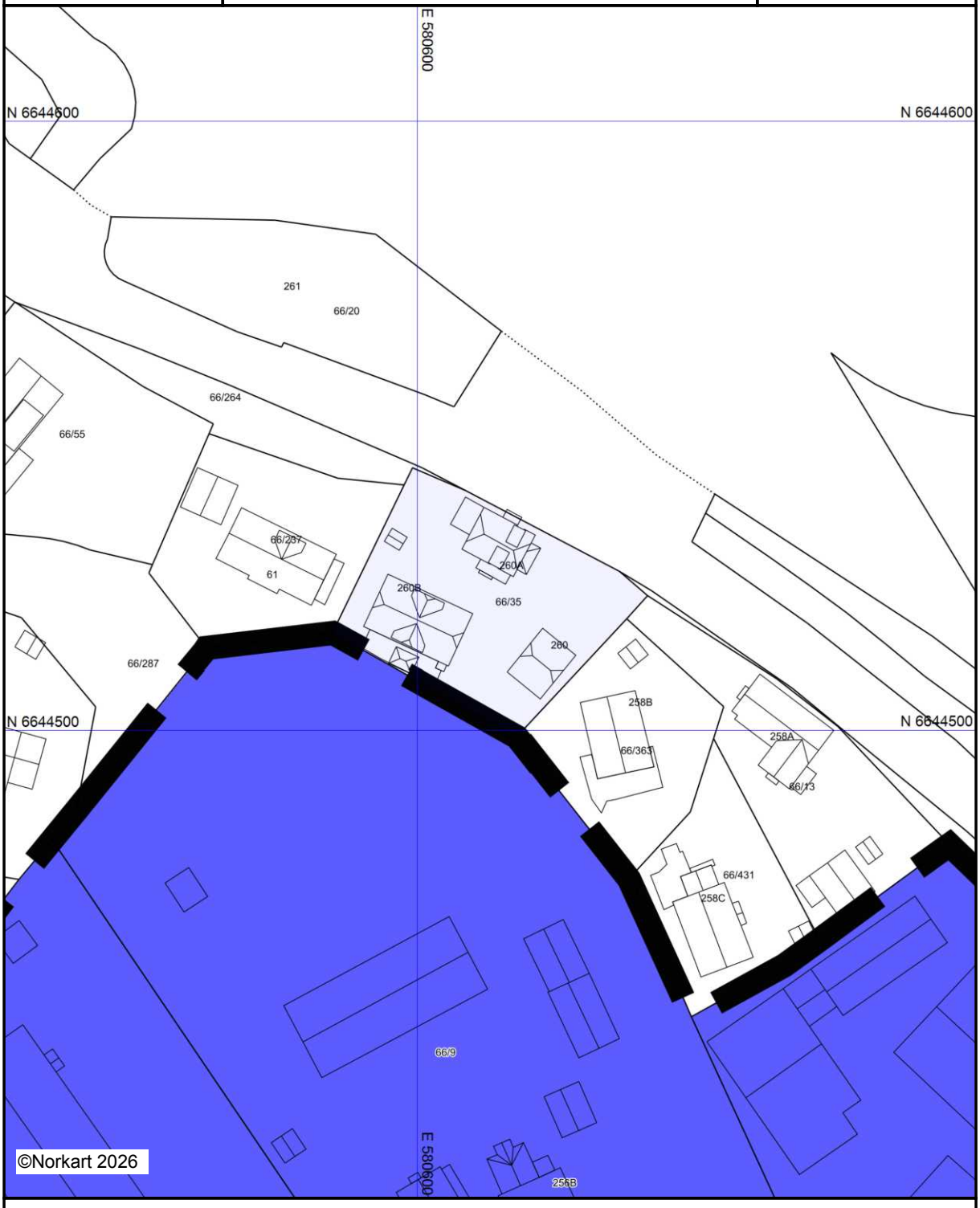
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 66/35/0/2
Adresse: Ringeriksveien 260B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 04.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
09361132	0	26.01.2026	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

VAledninger

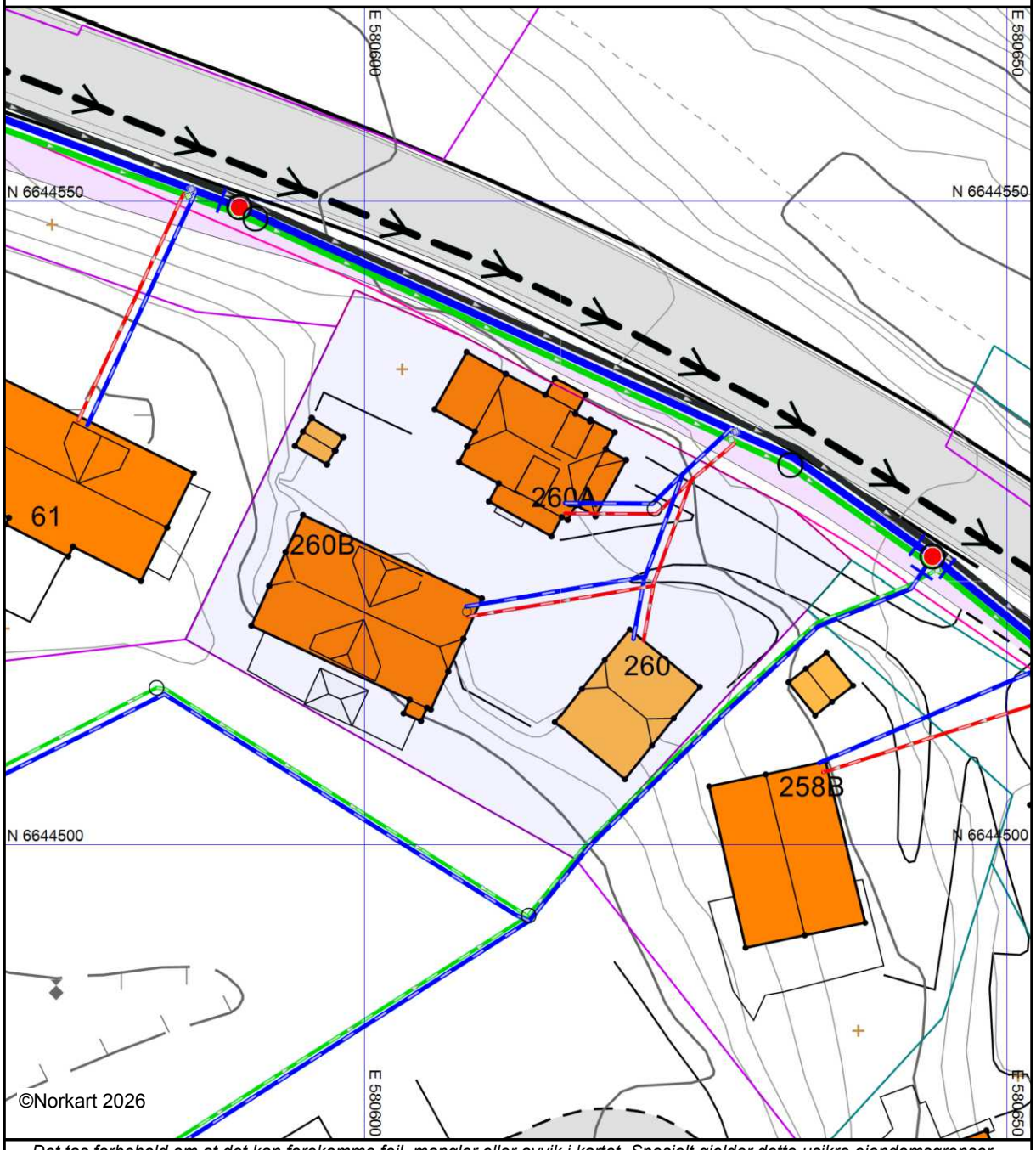
Eiendom: 66/35/0/2
Adresse: Ringeriksveien 260B
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:500

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: 04.05.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI								

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	11 629,56 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 950,52 kr
Sum	**27 356,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	94,39 kr
Forskudd vann 2026	15%	120 m3	30.61	1/1	0 %	3 673,56 kr	612,26 kr
Forskudd avløp 2026	15%	120 m3	34.82	1/1	0 %	4 178,64 kr	696,44 kr
Vann etter areal	15%	229 m2	39.80	1/1	0 %	9 114,54 kr	609,71 kr
Avløp etter areal	15%	229 m2	45.26	1/1	0 %	10 365,46 kr	693,39 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	**33 727,74 kr**	**4 163,52 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.

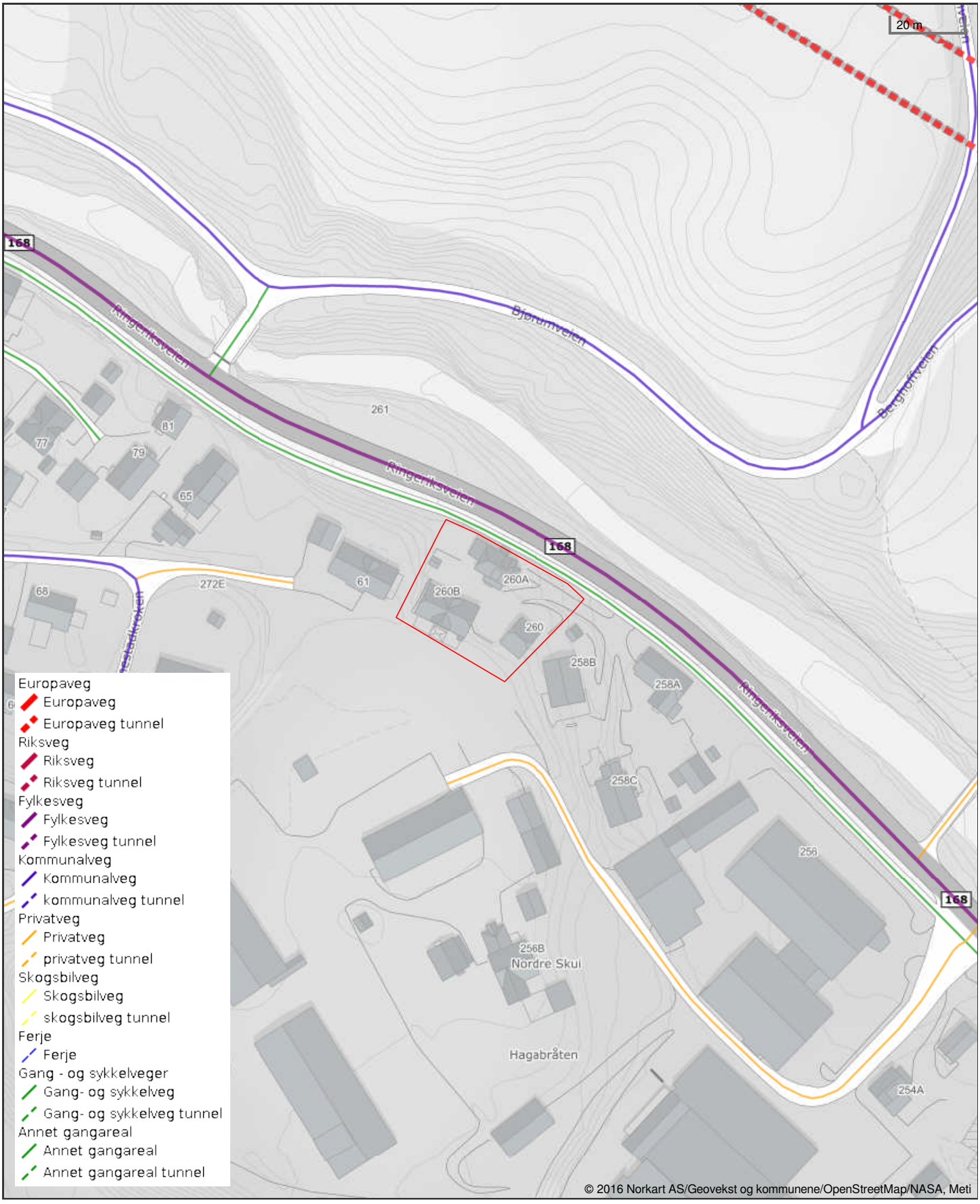
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 66/35//



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: 04.05.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI								

Avtale 90304626 (Avgiftsadresse: Ringeriksveien 260b)

Situasjon

Røykvarslere	7 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje Stue	1	03.06.2021	12.11.2024	Ikke utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11A. Skorsteinen skal være fri for tilsyn på sidene i.h.h.t. oppstillingsvilkår for gjeldende skorstein.		19.01.2012
Røykløp	11B. Skorstein er dekket med materiale som ikke sprekker hvis pipe sprekker.		19.01.2012
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Sprekt i bakre plate innvending	30.08.2016
Røykløp	12A Elementskorstein skal ha to sider tilgjenelig for ettersyn	Kledd m/strie i hybel, kasset inn i 2.etg	30.08.2016

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.

Skatteetaten

Dato
04.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 66 Bnr 35 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Ringeriksveien 260B, 1340 SKUI

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 829 431
Som sekundærbolig:	kr 13 327 758

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2919/100
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 15:21

J.nr. 245-64 K.g/R.B.

Sandvika den 29 april 1964.

Undertegnede eier av g.nr. 66 b.nr. 35 av Skui i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere, at det tilbygg som Bærum bygningsvesen har godkjent som midlertidig, må fjernes uten utgift for Bærum kommune, når bygningsrådet forlanger det, dersom dette blir nødvendig av hensyn til veiutvidelse.

Hans Bratlie

Dbnr. 2919/3
den 29/4 1964

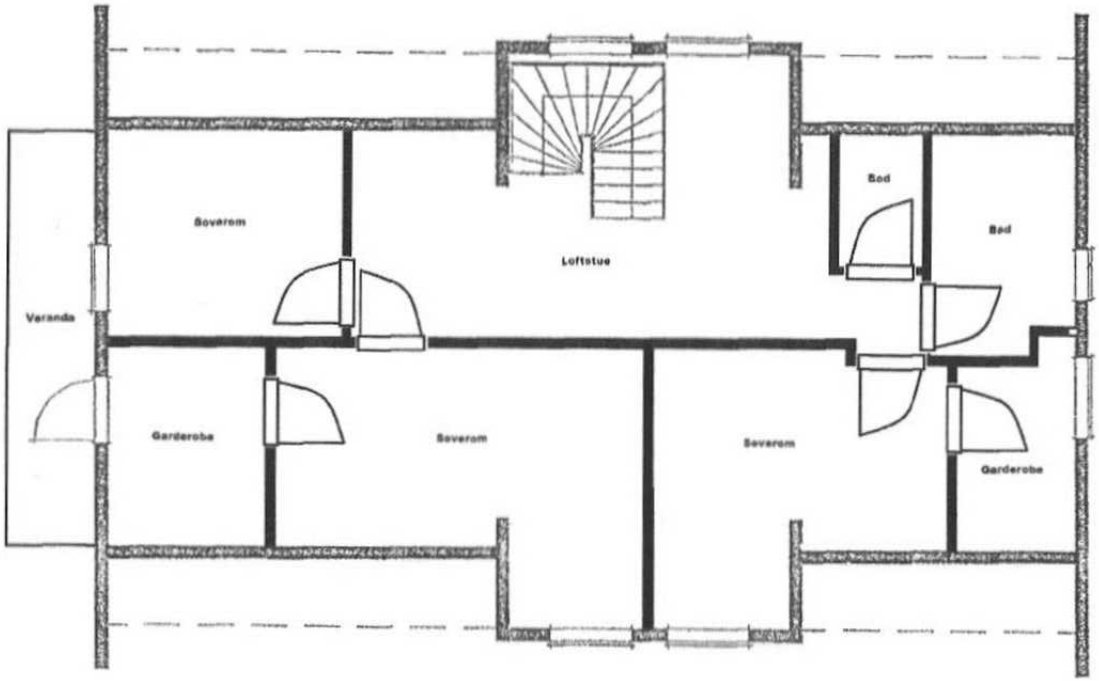
DAGBOKFØRT
20.AUG84 22663
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 66 bnr. 13 erklærer herved som bindende for seg og senere eier/ festere atgnr.66, bnr. 35 og gnr., bnr. 363. har varig rett til kjøre- og gangatkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på situasjonskart merket ark. nr. 523.1 66/13, bilag 19 oppbevart i reguleringsvesenets arkiv, samt har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom og rett til reparasjoner og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Sluu 16/8-1984

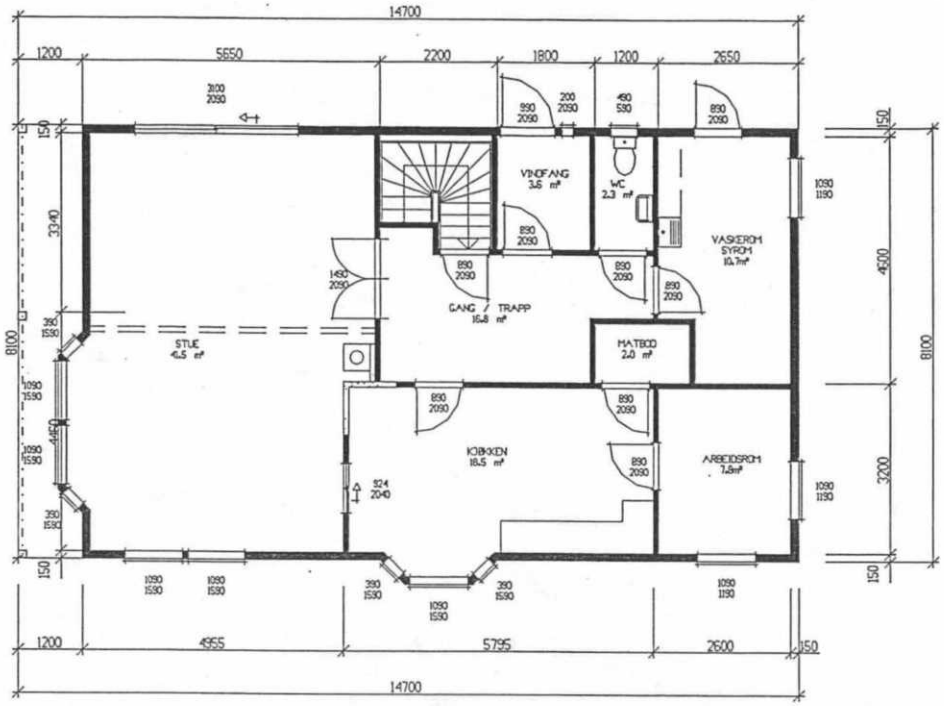
Karl Johan Svertsk



BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
8504 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 503
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209- REV. LOFTSPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

06D20BD008BKO184652

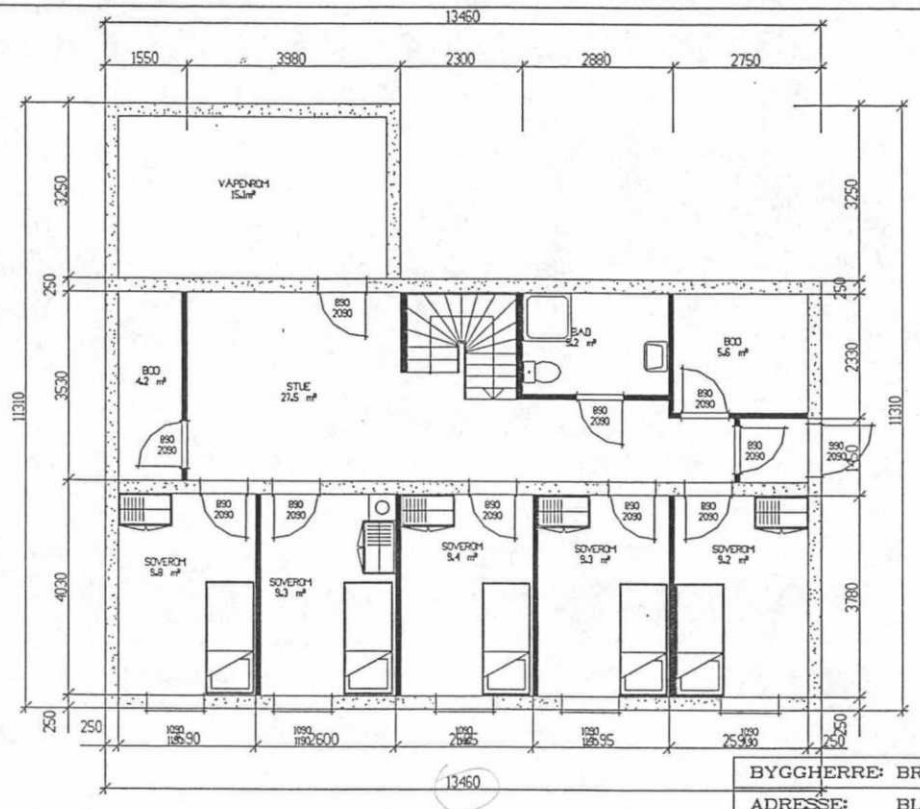


BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt
29 JAN. 1990

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD			
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSAS			
BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM			
0634 FAVANG HORTEN HUS A/S	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 502
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV. HOVEDPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

060208D000BERO184650



BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK.
ARK.NR.

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-1373
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt
19 JAN. 1990

8.06

BYGGHERRE: BRATLIE OG LYSTAD

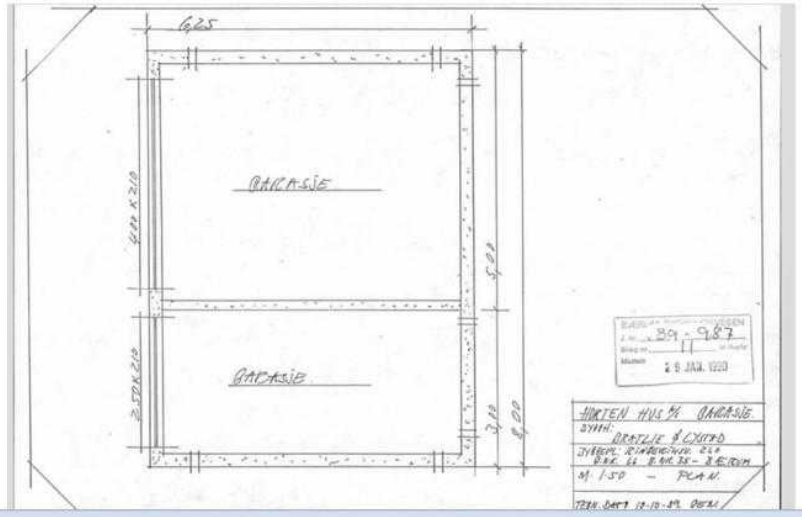
ADRESSE: BLEKKSOPPGRENDA 46 1352 KOLSÅS

BYGG ADR.: RINGERIKSVEIEN 260 BÆRUM

HORTEN HUS A/S 3634 FAVANG	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 501
	GODKJ:	SIGN:	
	MÅL: 1:100	TYPE: 209 - REV KJELLERPLAN	PROSJEKT NR. 10281
	DATO: 20.09.89		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE


ARB/VERKTØY-ROM
6,25
8,00
8,00
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-987
Bilag nr. 13
Mottatt
29 JAN. 1990
HORTEN HUS A/S GARASJE
BYGGH: BRATLIE & LYSTAD
M. 1:50 — PLAN-LOFT.
TEGN. DATO 27-11-89


6,25
GARASJE
GARASJE
8,00
HORTEN HUS A/S GARASJE
BYGGH: BRATLIE & LYSTAD
M. 1:50 — PLAN.

15°C

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringeriksveien 260 B, 1340 Skui
Gnr. 66, Bnr. 35, Snr. 2 og Gnr. 66, Bnr. 35, Snr. 3, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@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.
