PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BLINKEN 28A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

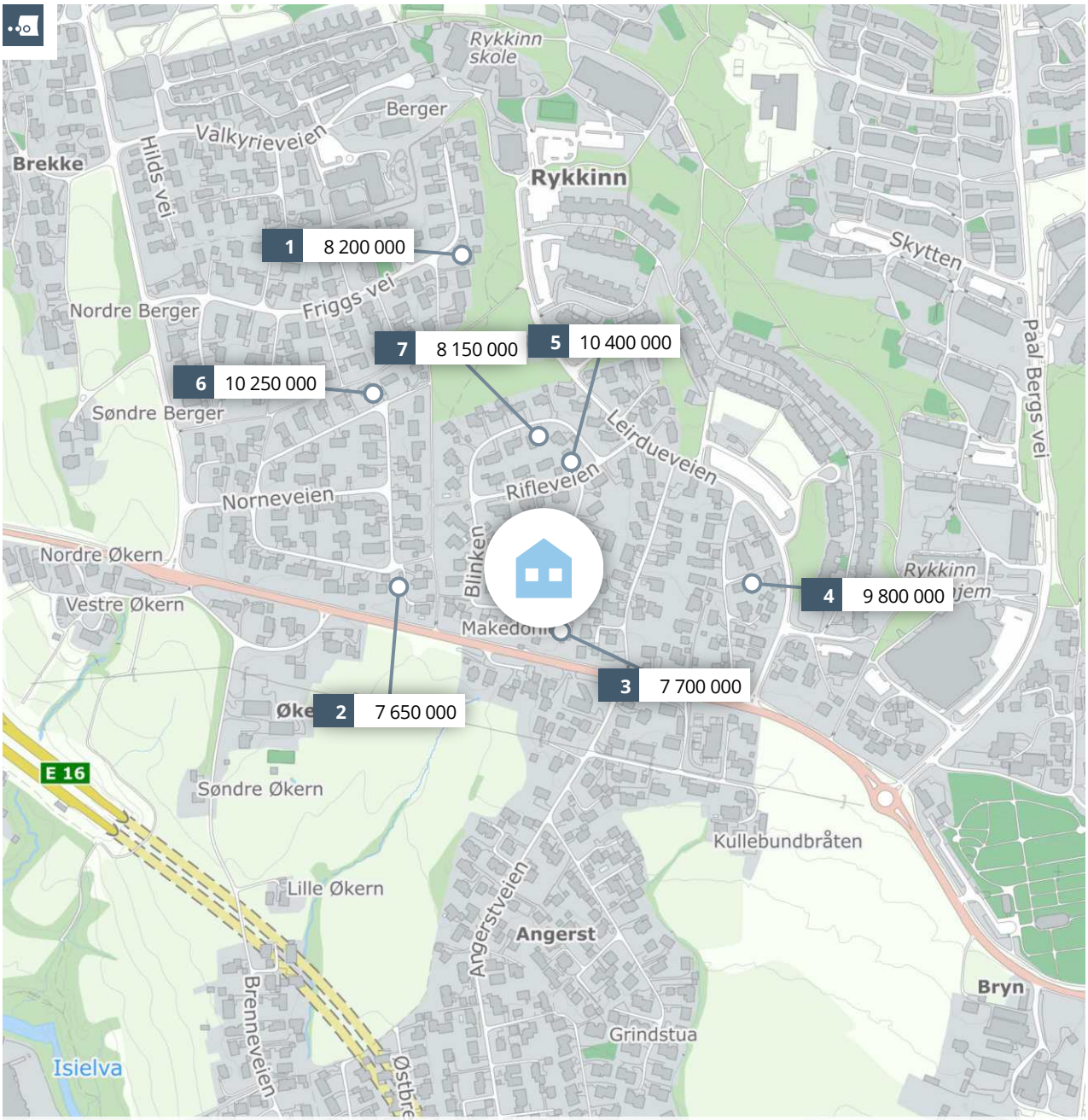
Energiattest

Informasjon sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLINKEN 28 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blinken 28 A, 1349 RYKKINN

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1971

GNR 77 BNR 188 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 26

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	38 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	233 m²	16 m²	0 m²	113 m²	0 m²	0 m²
Tomt						993 m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Friggs vei 21 166 m² 1972 607 m² 3 sov				11.05.2021	7 300 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**49 398**
2	Skulds vei 15 B 140 m² 1952 1 062 m² 2 sov				20.10.2023	7 900 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**54 643**
3	Blinken 37 C 135 m² 1969 1 427 m² 4 sov				10.06.2024	6 500 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**57 037**
4	Sleipners vei 10 162 m² 2013 688 m² 3 sov				23.05.2024	9 950 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**60 494**
5	Rifleveien 3 258 m² 1968 1 272 m² 4 sov				08.02.2025	10 200 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**40 310**
6	Urds vei 12 256 m² 1972 983 m² 3 sov				02.09.2024	10 950 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**40 039**
7	Blinken 6 274 m² 1968 1 029 m² 5 sov				15.11.2024	8 750 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**29 745**

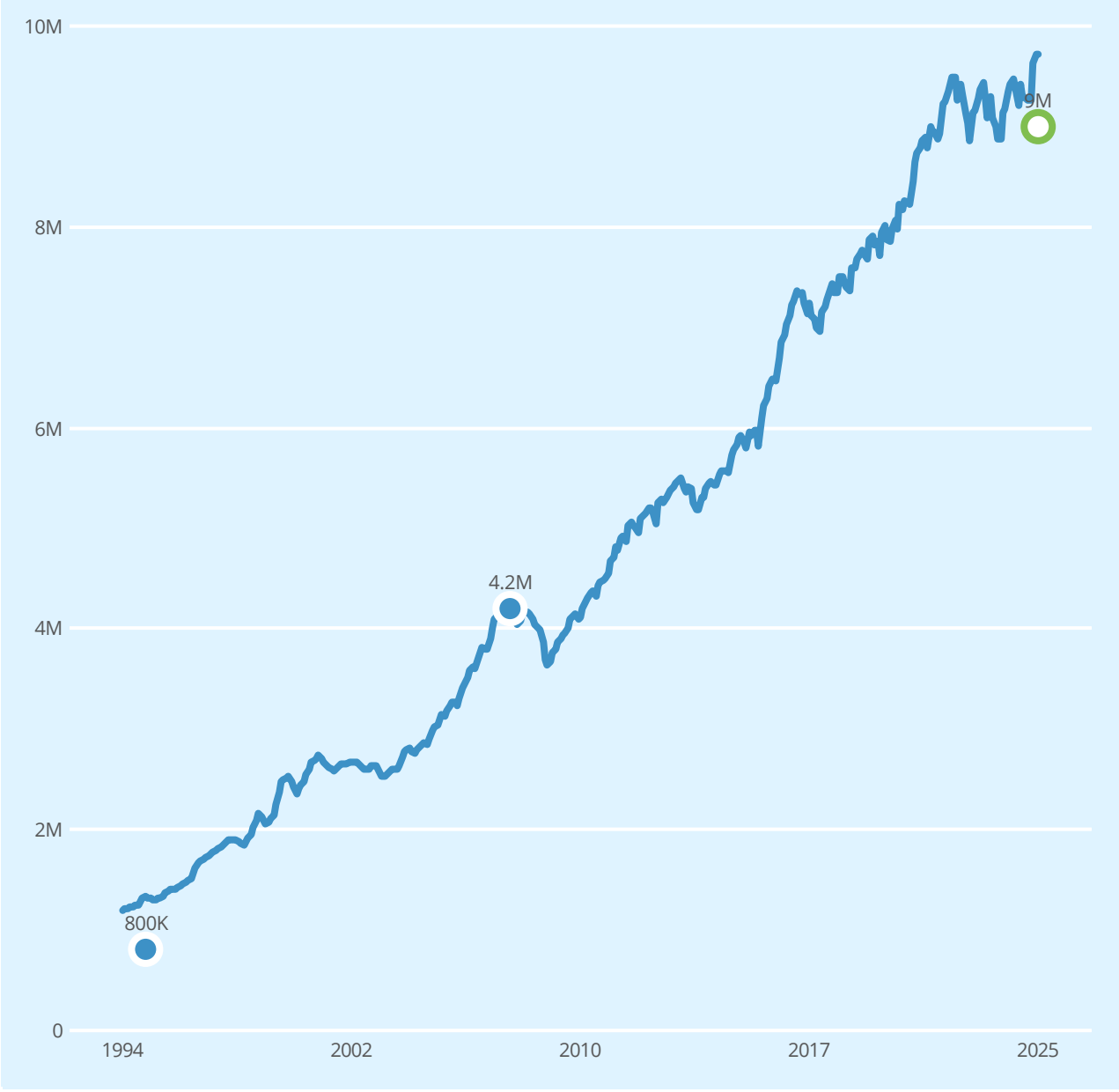
- Stor del av vertikaldelt tomannsbolig
- 249 kvm BRA over 2 plan
- Vesentlig oppgradert i 2021-2022
- Nye vinduer, taktekking, etterisolering m.m
- Terrasser på til sammen 113 kvm.
- Stue m/peisovn ny 2021
- Stort kjøkken m/spiseplass
- Delikate bad i begge etasjer
- Toalettrom
- Vaskerom m/bod
- 4 sov
- Trimrom
- Isolert hagestue
- Varmepumpe

- Garasje m/dobbel el-bil lader
- Carport

Boligen ligger sentralt til på Rykkinn i blindvei, med kun 10 min gange til nærsenter. Enkel adkomst til Kolsås senter, historiske Bærums Verk og kulturliv i Sandvika. Det er kun få m til buss til Sandvika/Oslo, og 2 km til Kolsås T-bane. Umiddelbar nærhet bhg/skoler, treningssenter og idrettsanlegg. Det skjermede nabolaget har nærhet til turterreng i Eineåsen og Kolsåstoppen, og skiløyper i marka innenfor. Kort vei til alpinbakke, golf og badestrender ved fjorden.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.01.2024		02.01.2024	-	3 517 650	-	3 517 650	2
06.09.2007		06.09.2007	-	4 200 000	-	4 200 000	
30.08.1995		30.08.1995	-	800 000	-	800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

27
tomannsboliger til salgs

12.9M
12.5M
12 130 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

45
tomannsboliger solgt

11 221 000 Prisantydning i snitt
11.2M
11 190 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 496 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

48 764 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

38 627 Blinken 28 A Totalpris 9 000 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250013

Selger 1 navn
Henrik Ishii Horni

Gateadresse
Blinken 28A

Poststed	Postnr
RYKKINN	1349

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250013

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad 1. etg. 2016
Arbeid utført av	BLB Dyktig Handverker

Filer

Sluttdokumentasjon bad 2016-04-27 Blinken 28a.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet sluk og rør, lagt membran, våtromsplater, fliser etc. Se vedlagte dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Filer

2021-06-04 Inspeksjon stikkledinger varsel Bærum Kommune.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Under renovasjon 2021 gjorde GP Elektro as omfattende arbeider med bl.a. flytting og bytting av sikringsskap, trekke nye kabler, bytte lamper, etablere flere stikkontakter ute, montere spotter over inngang, bytte en del stikkontakter og lysbrytere, koble elektrisk garasjeport, monterte og koblet varmekabler i ny gang og generelt "ryddet" i det elektriske anlegget. Elteam AS har etablert dobbel-lader i garasje. Ny rentbrennende peisovn ble montert i 2021.
Arbeid utført av	GP Elektro AS og Elteam AS

Filer

2016-02-04 Elektriker dokumentasjon.pdf
2009-06-11 Samsvarserklæring byttet vifte bad nede.pdf
2022-01-28 Ferdigattest oppussing endringer fra Bærum kommune.pdf
Sluttdokumentasjon bad 2016-04-27 Blinken 28a.pdf
NELFO Samsvarserklæring_28291.pdf
©NELFO Sluttkontroll R1_28292.pdf
Samsvarserklæring 2021-11-02 Blinken 28a.pdf
2021-10-01 Faktura rørlegger.pdf

Document reference: 7250013

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt inspeksjon av både elektrisk anlegg og pipe/fyringssteder.

Filer

2024-10-18 Tilsynsrapport uten avvik Brann og redning.pdf
2021-06-04 Inspeksjon stikkledinger varsel Bærum Kommune.pdf
2013-01-15 El-tilsyn tilsynsrapport.pdf
2013-01-02 El-tilsyn vasel om tilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dobbel-lader i garasje med mulighet for å lade bil samtidig i garasje og carport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har byttet to lamper i treningsrom og montert to lamper på stikkontakt i carport. Eier har bygget platting foran kjøkken og tettet platting foran stue etter fjerning av badebasseng

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Filer

2012-04-16 Oljetank sanering.pdf

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømmermester Jo Morten Hagen AS har i 2021: Byttet vinduer, dører, en del kledning og etterisolert (fasadeendring) Byttet tak, takrenner, vindski og vannbord, beslag, pipebeslag og takhatter (til ventilasjon) Bruksendret bod til gang (fasadeedning) Bruksendret tidligere gang til soverom (fasadeendring) Bygget isolert "vinterhage" (fasadeendring) Utekran nr. 2 ble etablert på baksiden av huset, utenfor kjøkkenet. Malt de aller fleste overflater. Kvitteringer på alle arbeider kan fremlegges

Arbeid utført av: Tømmermester Jo Morten Hagen AS

Filer

2022-01-28 Ferdigattest oppussing endringer fra Bærum kommune.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller-etasje er bruksendret og inneholder nå toalett, bad, 2 soverom, bod (brukes som treningsrom) og hobbyrom (brukes som kjellerstue). I tillegg inneholder kjelleretasjen også gang og vaskerom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller-etasje bruksendret og godkjent av Bærum Kommune mars 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250013

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Carport er ikke søkt om til Bærum Kommune.

Dokumenter

2022-01-31 Faktura Glass 365 glass bak kokeplate og kjøkkenvask.pdf

©NELFO Sluttkontroll R1_28292.pdf

NELFO Samsvarserklæring_28291.pdf

Samsvarserklæring 2021-11-02 Blinken 28a.pdf

Sluttdokumentasjon bad 2016-04-27 Blinken 28a.pdf

2022-01-28 Ferdigattest oppussing endringer fra Bærum kommune.pdf

2021-10-01 Faktura rørlegger.pdf

Document reference: 7250013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250013

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Horni	0581050e0d7838ddb5f0855cfe2d25b984f6cb4c	19.03.2025 15:48:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250013

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Blinken 28 A, 1349 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 77, bnr. 188, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 17.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1664 **Referansenummer:** NO9759

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 2 etasjer fra 1971. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: 2 soverom, peisstue, gang m/trapp, bad, garderobe, toalettrom, vaskerom, trimrom og bod.
1. etasje: Entré, stue, hagestue, kjøkken m/spiseplass og trapp, 2 soverom, bad og garasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Boligen er vesentlig oppgradert i 2021.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong til ukjent byggegrunn.

Vegger med trekonstruksjon fra byggeår. Stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjonet, tekket med takstein. Taktekket er fra 2021.

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

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2003, 2006 og 2021.
Balkongdører fra 2000 og 2021.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.
Elektronisk leddport til garasje.

Sørvestvendt terrasse og platting i trekonstruksjoner på tilsammen ca 108 m2 med utgang/adkomst fra hagestue og kjøkken.
Østvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 5,5 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

Trapper i tilknytting til terrasser i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, parkett, laminat, malt betong og laminatplater.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, Malt panel, pusset/malt mur, malt panel, fliser, glass, laftepanel og brystningspanel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, malt panel og malte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Elemetpipe fra byggeår. Feieluker i kjeller.
Åpen gruepeis i kjeller.
Lukket peisovn i 1. etasje, ubrennbar plate i glass.

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med vegger som støter mot terreng. Vegger mot grunnen er i betong og porebetong. Hovedsakelig foret ut med lekter, isolasjon og plater/panel.

Lukket trapp i trekonstruksjoner mellom kjeller og 1. etasje. Rekkverk i glass. Lukket trapp fra stue til inngangsparti.

Innerdører bestående av skyvedør, skyvedør i glass, tofløyet dører med glass, glatte kompaktdører, 3-speils malte fyllingsdører og eldre malt tredører.

Det er montert sentralstøvsuger. Motor på loftet.
Det er montert dobbelt el-billader.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er m9ntert oppbevaringsløsninger.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon i form av sluttkontrollrapport fra utførende.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig underliggende foliemembran i sluket.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørnet.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller:
Bad fra ca 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Badet ble oppgradert av forrige eier, nåværende eier tror det var i 2005.)

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Det er også skyvedører som skjuler bereder, fordelerstokk for vann og pipe.

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

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår.

Gulv med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Tak med malte plater.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask , benkeplate i laminat, lagringshyller og opplegg for vaskemaskin.

Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ikke tettesjikt i sluket.

Naturlig ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt kum i kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er intergrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap,oppvaskmaskin og platetopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i glass.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv med fliser, det er varmekabler i gulvet. Vegger med brystningspanel og fliser. Tak med glatte malte overflater, det er innfelte downlights i taket.

Toalettrommet er innredet med fritthengende servant og gulvstående toalett.

Mekanisk ventilering av rommet ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er ikke sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår. Hovedsakelig oppgradert i ca 2005 og i 2021. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på bad i kjelleren.
Eldre del av røropplegget i kobber på vaskerom og toalettrom. Rør i rør system forøvrig.
Åpen fordelerstokk på vegg på bad i kjeller.
Fordelerskap i 1. etasje er plassert i sisternekasse på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i bod i kjeller. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og toalettrom.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/varmefolie i flere gulvflater, ildsteder i stuer, luft til luft varmepumpe og panelovner på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2000. Plassert på vaskerom.

Delvis åpent, hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
Strømskap i kjeller er plassert i garderobe under trapp.
Fordelingstavle med eldre automatsikringer.
Strømskap i 1. etasje er plassert på soverom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering med ukjent alder. (Eier tror boligen ble redrenert ved tilbygging i 1984.)
Det er synlig grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen. (Synlig under terrasse.)

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, hekk, platting og beplantning.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

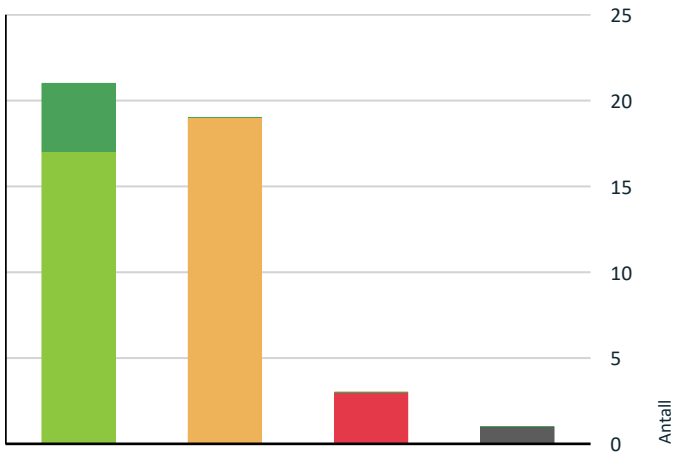
Tomannsbolig

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

1. etasje: På endringsmelding viser fasadetegninger at terrassen er glasset inn, rommet brukes som hagestue. På plantegninger fremkommer ikke bruken som hagestue. På plantegninger er rommet benevnt som terrasse.
Rommet har endret bruk og kan kreve søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

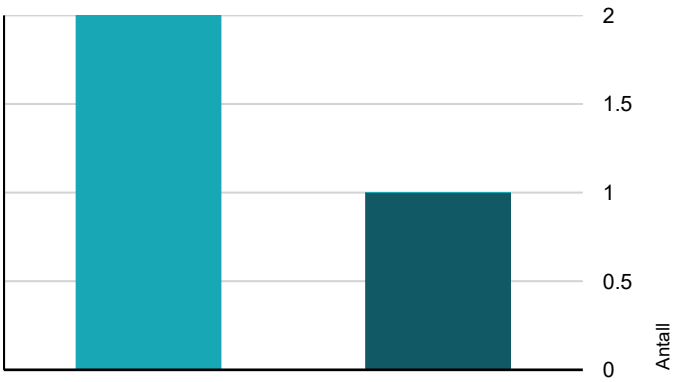
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjonet, tekket med takstein. Taktekket er fra 2021.
Talet er snødekt på befaringen og vurderinger baserer seg utelukkende på opplysning om alder og fuktsøk på loftet.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon fra byggeår. Stående kledning i tre.

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

På deler av kledningen er det ikke etablert lufting. På del hvor lufting er etablert, kunne ikke musesperre konstateres.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Kledning bør kontrolleres for musesperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Fuktsøk er foretatt på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll av lufting ved takfot er det ikke etablert insektsnett/skadedyrsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres insektsnett/skadedyrsperre ved lufting.

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2003, 2006 og 2021.
Balkongdører fra 2000 og 2021.

Det bemerkes: Nivå for rullestein ved vinduer i kjeller bør senkes for å motvirke mulighet for fuktinntregning i vinduene.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.
Elektronisk leddport til garasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

sørvestvendt terrasse og platting i trekonstruksjoner på tilsammen ca 108 m2 med utgang/adkomst fra hagestue og kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 80 cm høyde.

Det er montert markiserog stikkontakter i tilknytting til uteplassen. Utedel for luft til luft pumpe er plassert på uteplassen.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det mangler rekkverk på mindre del av terrassen, rekkverk som er forøvrig er skjevt og sitter dårlig.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Østvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 5,5 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.
Det er montert stikkontakt i tilknytting til terrassen.

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

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

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

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i tilknytting til terrasser i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper skal ha rekkverk der nivåforskjellen er over 0, 5 meter.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Fliser, parkett, laminat, malt betong og laminatplater.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, Malt panel, pusset/malt mur, malt panel, fliser, glass, laftepanel og brystningspanel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, malt panel og malte plater.

Tilstandsrapport

Høyde mellom gulv og tak i stue er 2,31 meter. I kjellerstue er 2,27 meter. På et soverom i kjeller 2,04 meter.

Det er observert noe riss/sprekker i overganger, dette ansees som normal alder/bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det bemerkes: Gulvflater er i flere nivåer og planmålinger er gjort pr rom.

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

Etasjeskiller og gulv mot grunnen med lokale ujevnheter og planavvik. Størst planavvik er målt på soverom i kjeller med ca 16 mm planavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elemetpipe fra byggeår. Feieluker i kjeller.
Åpen gruepeis i kjeller.
Lukket peisovn i 1. etasje, ubrennbar plate i glass.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med vegger som støter mot terreng. Vegger mot grunnen er i betong og porebetong. Hovedsakelig foret ut med lekter, isolasjon og plater/panel.

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

Det er forskriftskessig borret 73 mm hull i utforet vegg for fuktsøk.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 18,2 %.
Målingen er utført i bunnsvill på soverom i kjeller. Registrert fuktnivå anses som forhøyet med risiko for skade.

Det ble foretatt enkle fuktsøk i eksponerte murvegger. Det ble observert noe forhøyede fuktverdier.

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

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Ved konstante forhøyede verdier må tiltak forventes.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i trekonstruksjoner mellom kjeller og 1. etasje. Rekkverk i glass. Lukket trapp fra stue til inngangsparti.

Tilstandsrapport

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

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av skyvedør, skyvedør i glass, tofløyet dører med glass, glatte kompaktdører, 3-speils malte fyllingsdører og eldre malt tredører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Tak med malte plater.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask , benkeplate i laminat, lagringshyller og opplegg for vaskemaskin.
Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ikke tettesjikt i sluket.
Naturlig ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er ikke etablert tilluft.

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

Det nevnes spesiet:
Ved lekkasker på rom uten tettesjikt er det stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
Det er observert rust i sluket.
Det er lite fall på gulvet.
Det er observert sprekker/riss i gulvet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon i form av sluttkontrollrapport fra utførende.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig underliggende foliemembran i sluket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørnet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 vegg mot dusjen fra kjøkken.

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra ca 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Badet ble oppgradert av forrige eier, nåværende eier tror det var i 2005.)

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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

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

Deler av innbygging for pipe er åpnet for kontrollmulighet av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Åpning av vegg på pipen er utenfor våtesoner uten behov for tiltak.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel. Dette er spesielt viktig på våtrom med avvik i fallforhold.

For å få TG 0-1 må fallforhold utbedres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.

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

Jordingsleding er klippet i slukrt, ikke koblet på slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Jordingsledning bør tilkoples slukrist i henhold til anbefalt løsning.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Det er også skyvedører som skjuler bereder, fordelerstokk for vann og pipe.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 lekt mot dusjen fra gang.

Det bemerkes: Vegg i seg selv er i lettklinker og fuktsøk i murvegg med pigger er ikke mulig/hensiktsmessig

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt kum i kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er intergrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap,oppvaskmaskin og platetopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i glass.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulv med fliser, det er varmekabler i gulvet. Vegger med brystningspanel og fliser. Tak med glatte malte overflater, det er innfelte downlights i taket.
Toalettrommet er innredet med fritthengende servant og gulvstående toalett.
Mekanisk ventilering av rommet ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekker i fuger ved nisje for glassbyggerstein/vindu. Fliser er løse i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For TG 0-1 må veggfliser festes/utbedres.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår. Hovedsakelig oppgradert i ca 2005 og i 2021. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på bad i kjelleren.
Eldre del av røropplegget i kobber på vaskerom og toalettrom. Rør i rør system forøvrig.
Åpen fordelerstokk på vegg på bad i kjeller.
Fordelerskap i 1. etasje er plassert i sisternekasse på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Det er ikke montert sprutdeksler i skap, dette avviker fra systemgaranti.

Vannrør på bad i kjeller er lagt mot yttervegg og det er lagt varmekabler for å motvirke frost.

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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Sprutdeksler må monteres.

Det er viktig å jevnlig kontrollere varmekabler på vannrør for å hindre at rør fryser.

Aldersvurderinger gjelder eldre del av røropplegget.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i bod i kjeller. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og toalettrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert ventilering til peisstuen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Innedel er plassert på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produsert i 2000. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis åpent, hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.

Tilstandsrapport

Strømskap i kjeller er plassert i garderobe under trapp. Fordelingstavle med eldre automatsikringer.
Strømskap i 1. etasje er plassert på soverom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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.
   1971 Mye er oppgradert/skiftet i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja jeg har selv hengt opp lamper koblet med stikkontakt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider fra 2016-2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger avsluttet tilsynsak fra 2013.

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 Deler av anlegget er eldre og uten jording på kontakter. Ved kontroll på toalett er ikke spotlights lagt i kasser, ligger rett opp i bjelkelag og isolasjon med åpne koblinger.

    Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget med tilhørende retting. Ofte vil eldre deler av anlegg ha behov for modernisering. Spotlights i toalettrom og koblinger for disse bør kontrolleres.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent alder. (Eier tror boligen ble redrenert ved tilbygging i 1984.)
Det er synlig grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen. (Synlig under terrasse.)

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Enkelte steder ligger grunnmursplast under terrengnivå.

Ved fuktsøk ble det observert forhøyede verdier.

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.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes om grunnmursplast skal heves over bakkenivå.

Se også vurderinger i punkt for rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong og porebetong.

Det bemerkes: Grunnmur/fundamenter er hovedsakelig tilbakefylt/gjenbygget med lite mulighet for kontroll.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, hekk, platting og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

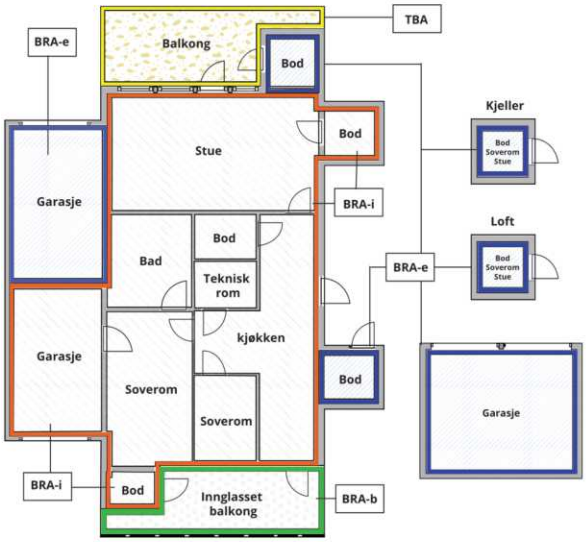
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	132	16		148	113
Kjeller	101			101	
SUM	**233**	**16**			**113**
SUM BRA	**249**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken m/spiseplass og trapp, Soverom, Soverom 2, Hagestue, Bad	Garasje	
Kjeller	Soverom, Peisstue, Gang m/trapp, Bad, Soverom 2, Garderobe, Toalettrom, Trimrom, Vaskerom, Bod		

Kommentar

På byggemeldte tegninger er innglasset terrasse benevnt som terrasse. På fasadetegninger er innglassingen godkjent. Eier opplyser at innglasset terrasse/hagestuen er fullisolert og brukses som en intergrert del av stuen med åpne dører hele vinteren. Rommet er derfor medtatt som BRA-i i arealoppstilling i henhold til måleregler. ("Rom benevnes/ måles etter bruken på befaringen")

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: På endringsmelding viser fasadetegninger at terrassen er glasset inn, rommet brukes som hagestue. På plantegninger fremkommer ikke bruken som hagestue. På plantegninger er rommet benevnt som terrasse. Rommet har endret bruk og kan kreve søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført vesentlig oppgradering av boligen i 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæringer og fakturaer fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: kjellesstuen har ingen vinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	214	19

Kommentar

Tomannsbolig	Trimrom er medtatt som p-rom i henhold til bruk på befaringsdagen. Garasje er medtatt som Bra-e, ikke medtatt som S-rom

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Henrik Ishii Horni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	77	188		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blinken 28 A

Hjemmelshaver
Horni Henrik Ishii

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Rykkinn med gangavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass og Rykkinn Kjøpesenter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, hekk, platting og beplantning.

Parkering

Parkering i egen garasje og carport.
Oppstillingsplasser i egen oppkjørel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2025	Egenerklæring, utfylt av eier	Gjennomgått	4	Nei
Bærum Bygningsråd	07.07.1986	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.01.2025	Liste over oppgraderende arbeider, utarbeidet av eier.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	24.01.2025	Spørsmål om el-anlegg. Besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	21.05.2021	Tegninger med godkjent fasade og bruksendring	Gjennomgått	2	Nei
Bærum Kommune	21.05.2021	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	Gjennomgått	9	Nei
Asker og Bærum brann og redning	18.10.2024	Tilsyn med fyringsanlegg, uten avvik.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	04.06.2020	Varsel om tilsyn av privat stikkledning.	Gjennomgått	2	Nei
Innovasjon Miechowska	14.02.2016	Samsvarserklæring: Ny sikring bad + oppleg til bad.	Gjennomgått	1	Nei
El-tilsynet	15.01.2013	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei
Miljø og Graveservice	16.04.2012	Faktura sanering av oljetank. (Oppgraving og fjening.)	Gjennomgått	2	Nei
Bygningssjefen	22.02.1989	Ferdigattest tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tømrermester JMH as		Diverse fakturaer tørerarneider.	Gjennomgått	6	Nei
EK malermesterfirma	14.11.2021	Faktura diverse malerarbeider	Gjennomgått	2	Nei
Meisingset VVS	30.09.2021	Faktura diverse rørarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	27.01.2022	Ferdigattest oppgradering.	Gjennomgått	1	Nei
Dyktighåndtverker	27.04.2016	Sluttdokumentasjon bad 1. etasje	Gjennomgått	12	Nei
GP Elektro AS	02.11.2021	Samsvarserklæring diverse al-arbeider i 2021	Gjennomgått	2	Nei
Elteam AS	21.08.2018	Samsvarserklæring: Montere el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	06.03.2025	Tillatelse til tiltak- Bruksendre rom i kjeller.	Gjennomgått	9	Nei
Bærum Kommune	07.03.2025	Ferdigattest bruksendring	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.02.2025	
2	17.02.2025	
3	08.03.2025	
4	08.03.2025	
5	08.03.2025	
6	08.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

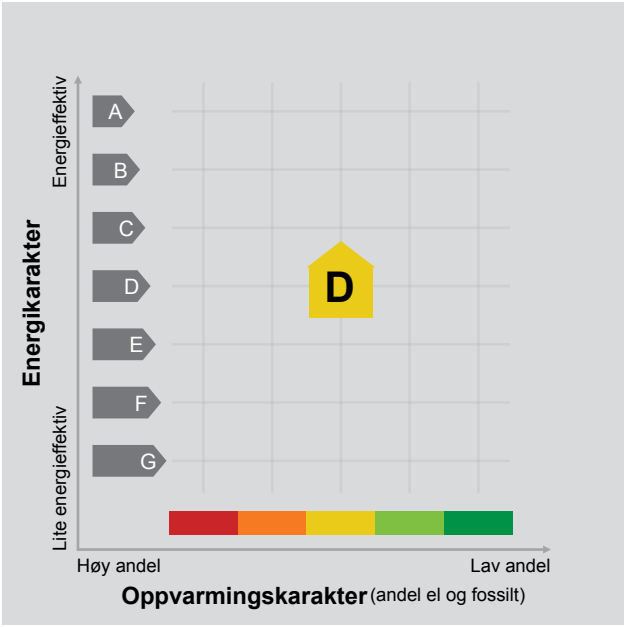
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NO9759

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blinken 28A
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16149373
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73368
Dato	30.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 19 698 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 433 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: 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.

Blinken 28A

Nabolaget Valkyrieveien/Økriveien - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 472 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 323 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	13 min 1.1 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 2.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Makedonien Linje 160, 160E, 204, 215A	8 min 0.6 km
Kolsås Linje 3	4 min 2.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 7.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	17 min 1.3 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	15 min
Coop Extra Rykkinn	15 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	15 min
Vitusapotek Rykkinn	15 min
Kolsås Vinmonopol	4 min

SPORT

Rykkin fritidshus	9 min
Tyttebærstien balløkke	11 min
FitnessRoom Rykkinn	15 min
Bærum Squash & Fitness	7 min

«Har bodd i nabolaget siden 1985. Alle tre barna har hatt en fin oppvekst og vi trives godt»

— Sitat fra en lokalkjent

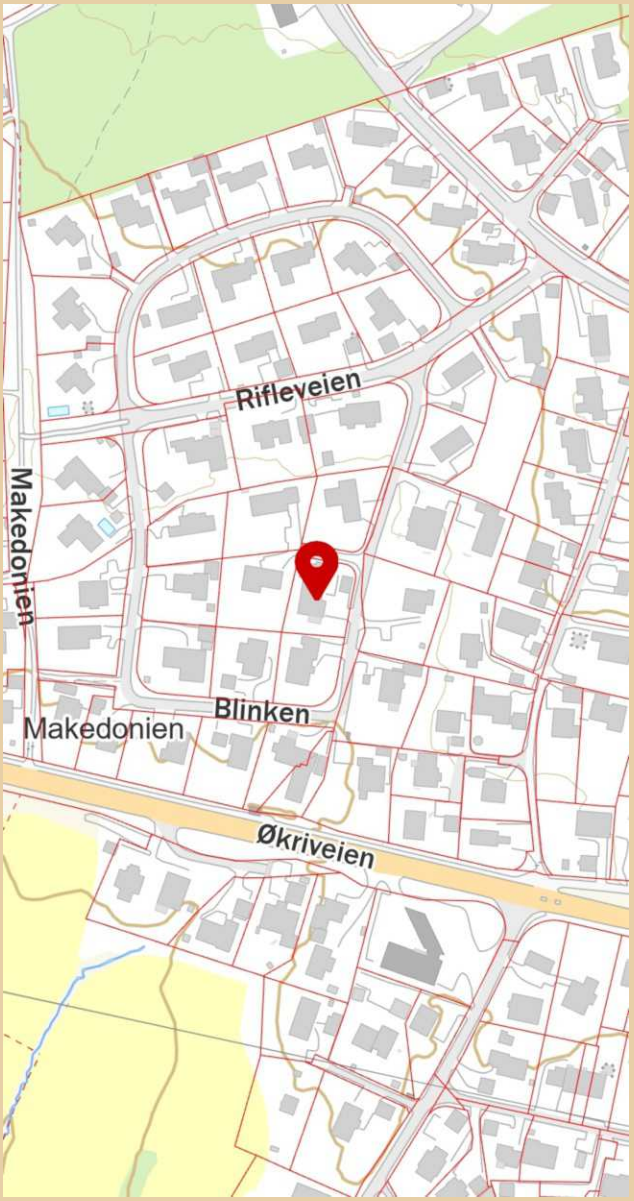
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter for Sameiet Blinken 28a og 28b.
28a: 3201-77/188/0/1. 28b: 3201-77/188/0/2 i Bærum kommune.
Eierbrøk seksjon 1: 54/100, seksjon 2: 46/100

For sameiet gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 (ESL) så langt de passer.

1. Forholdet mellom sameierne
Sameiet består av en tomannsbolig med to boligseksjoner. Seksjonseierne har enerett til bruk av sin seksjon. Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet. Fordeling av eventuelle felles utgifter skjer i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseierne er selv ansvarlige for å dekke alle økonomiske forpliktelser tilknyttet sin seksjon, samt selv å forestå og bekoste innvendig vedlikehold, og den del av utvendig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger som naturlig tilfaller den enkelte seksjon.

Annet vedlikehold og oppgraderinger skal deles likt.

Det kan ikke gjøres fasadeendringer på bygget uten at begge seksjonseiere er enige om fasadeendringen. Dette gjelder også valg av farge på bygget.

Hver seksjon disponerer og vedlikeholder en del av tomtearealet som fremkommer i vedlagte tomtekart. Tomten ellers er fellesareal. Felles tomt skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap. Eventuell tilgjengelig utnyttelsesgrad for ny bebyggelse på sameiets tomt skal fordeles likt mellom seksjonene, dersom ikke annet avtales mellom seksjonseierne.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt tomteareal, etter normale regler. Det er også tillatt å plante hekk på sitt tilhørende areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

2. Årsmøte
Årsmøte er sameiets øverste organ og seksjonene har 1 stemme hver. Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.

3. Styre
Styret i sameiet skal bestå av en eier fra hver seksjon i sameiet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4. Bruksrett til tomteareal
Seksjonene har eksklusiv bruksrett til uteareal iht. vedlagte kart, forutsatt at inndeling ivaretar utomhusarealkrav fra Bærum kommune for hver boenhet. Hver seksjonseier kan kreve at tomteareal som er vist her, oppmåles og tinglyses som eksklusivt bruksareal ved reseksjonering.

Rykkinn, 2025-02-28

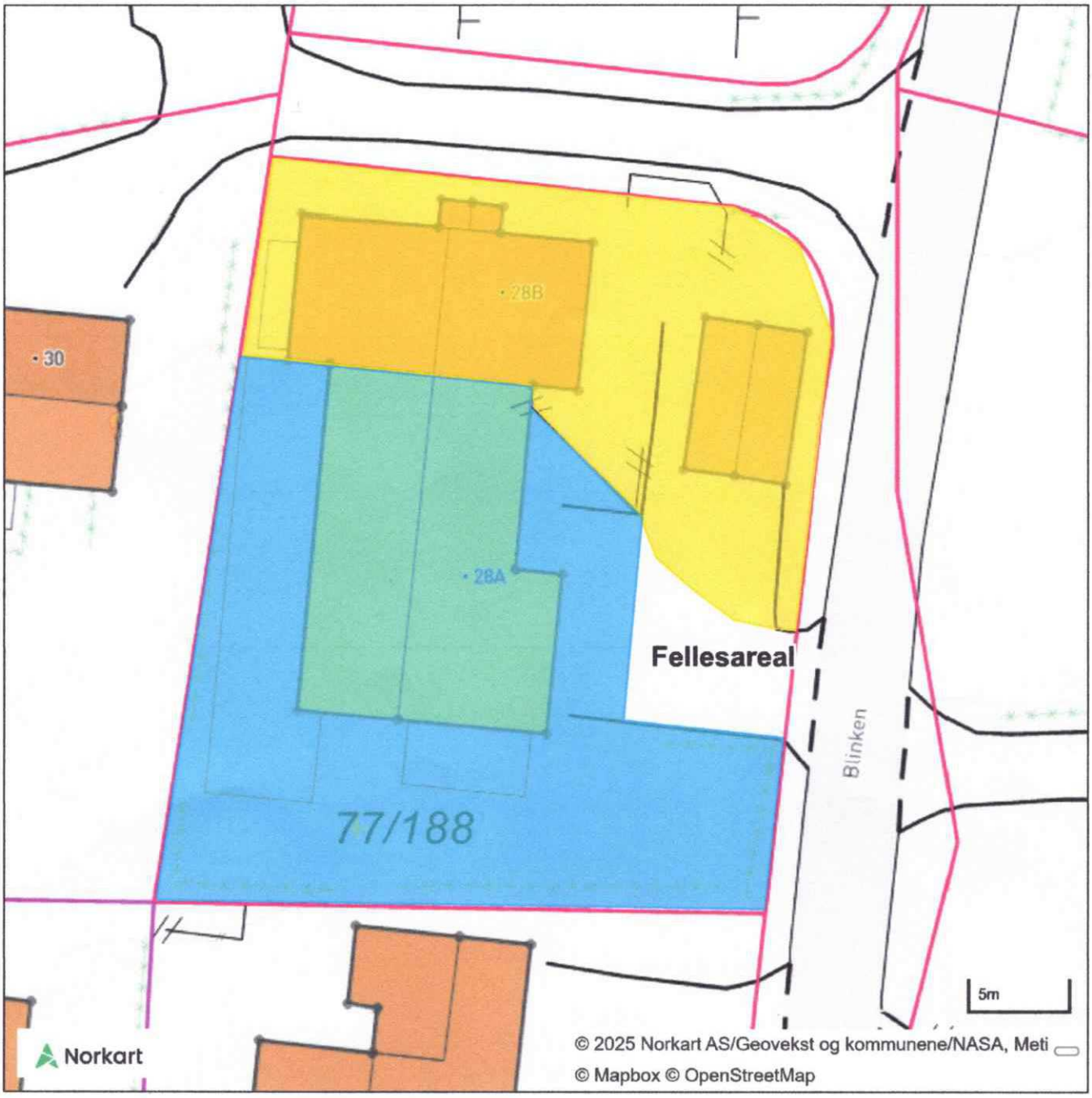
Erik Bjeke

Erik Bjeke (seksjon 2)

Henrik Horni

Henrik Horni (seksjon 1)

Bærum kommune



Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Servitutt - Blinken 28A (7250013) (Berthe-Lise Harb)
Vår referanse: 3659091/25582207
Bestilling: C3 2025-01-22 (6) 31

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15152	100	18.5.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	77	188	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4806B

DAGBOKFØRT
18.MAI87 15152
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Undertegende Mary Økern f.nr. 250736-[redacted] skjøter og overdrar herved min eiendom

gnr. 77, bnr. 188, snr. 2 i Bærum

til Dag Økern f.nr. 240863 47756 og
Hilde Margrethe Aure, f.nr. 100865 48211

med 1/2-part til hver.

Overdragelsen er vederlagsfri. Av hensyn til beregningen av dokumentavgift ansettes verdien til kr. 50 000,- (bruksenheten skal av kjøperne påbygges nåværende bebyggelse).

Økri, den 10. april 1987

Mary Økern

Jeg bekrefter at Mary Økern har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær og at hun er over 18 år.

Ørnulf Hagen
advokat

Vi bekrefter herved at vi ved overtagelse av seksjonen ikke erverver mer enn 2 seksjoner i sameiet, jfr. eierseksjonslovens § 10, siste ledd.

Dag Økern

Hilde Margrethe Aure

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 880, Sentrum
Telefon *(11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/15152/100
Uthentet 2025-01-22 09:55

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Dkor. 15152 b
dan 18/5 1987

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Ørnulf Hagen og Tor Bøhler	postboks 880 Sentrum 0104 Oslo 1	11 02 50

1. Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 188	Fnr.	Kommune Bærum

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Mary Økern	250736 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	54	21		
2	B	46	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantebeløpet er kr. 50.000. Panteretten har prioritet etter kr. 850.000,-

Dato
6/4 - 1987

Sted
Bærum

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

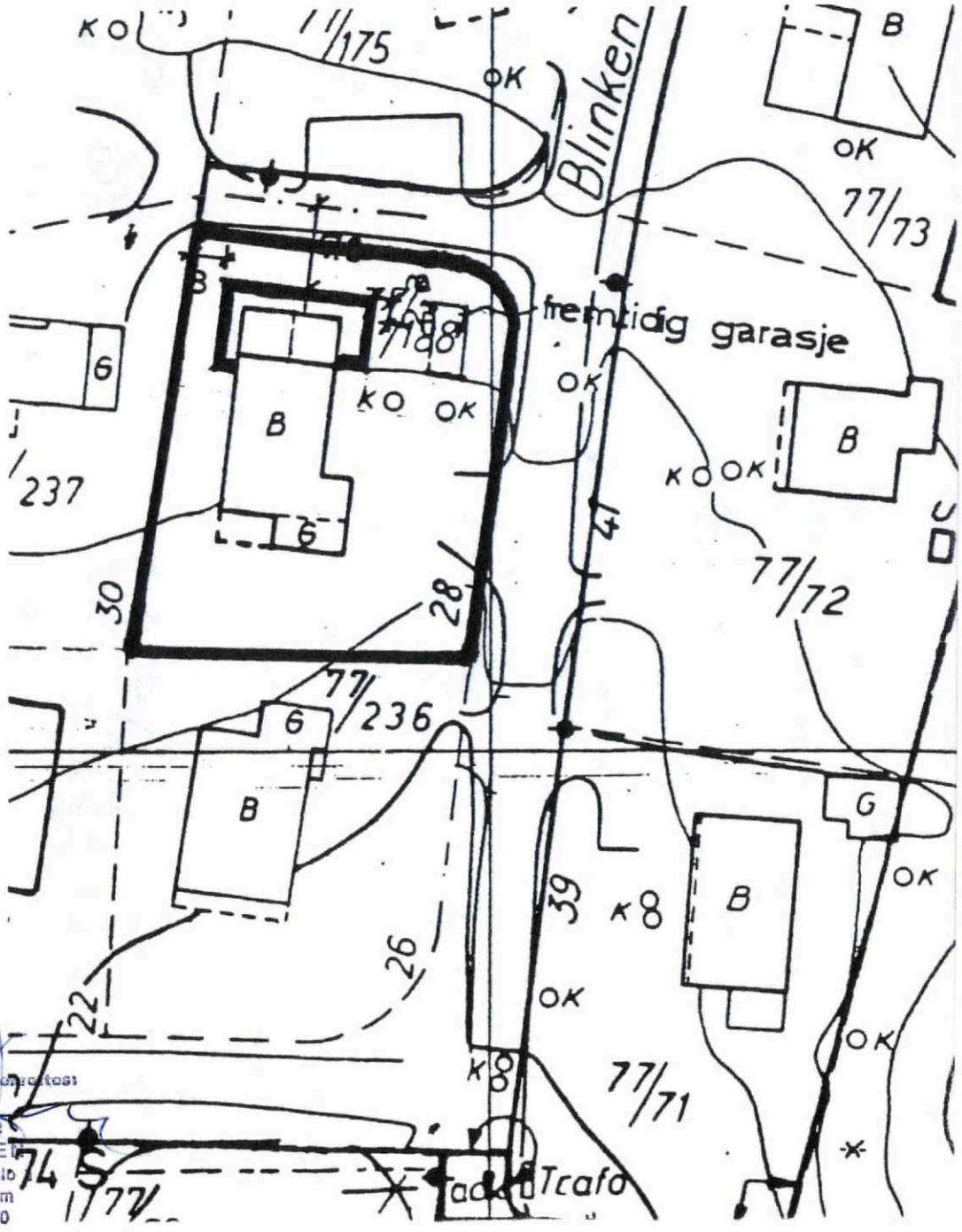
Mary Akern (s.)

Tinglysingsstempel

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

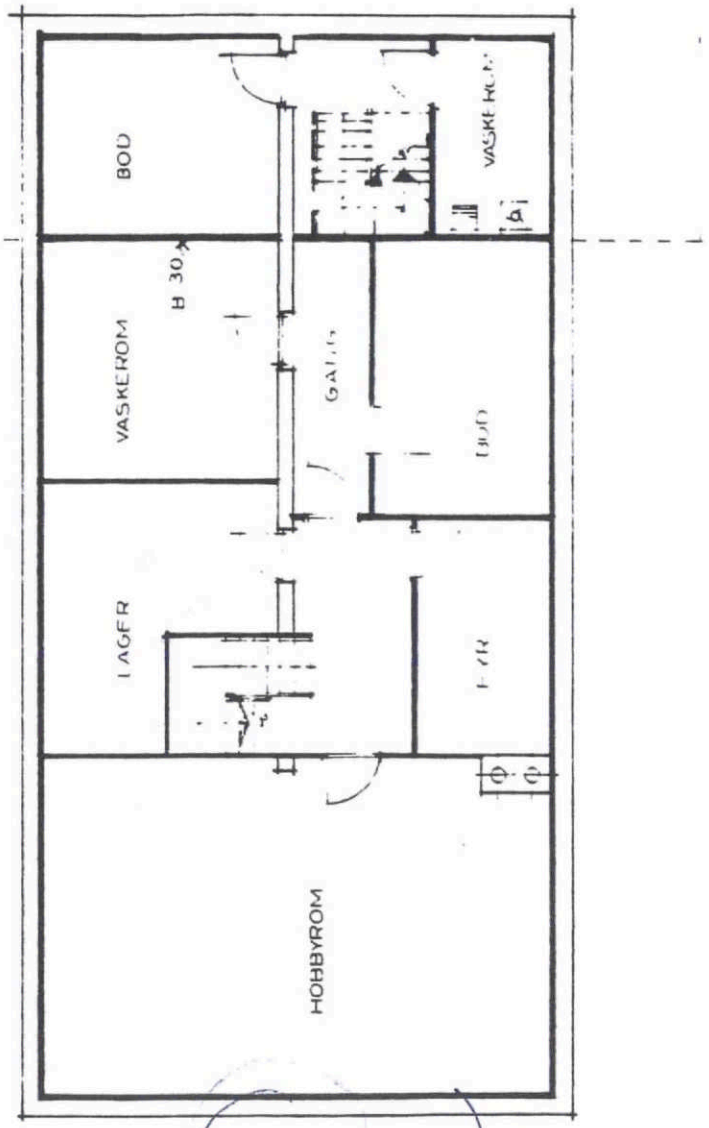
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 830, Sentrum
Telefon *(02) 11 02 50

Gnr. 77, bnr. 188 i Bærum
(Blinken 28)
- situasjonsplan -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo
Postboks 830, Sentrum
Telefon * (02) 11 02 50

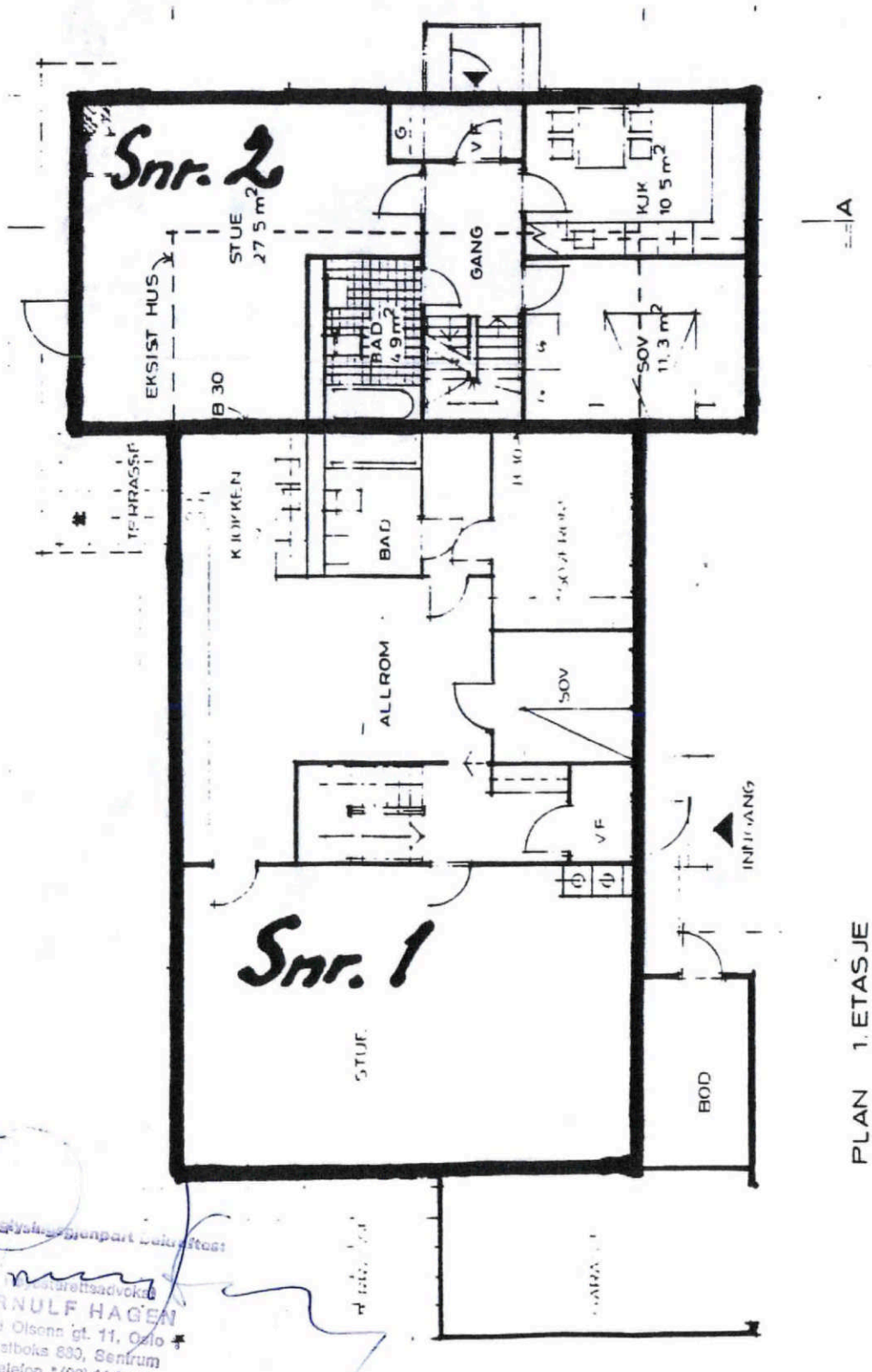
Gnr. 77, bnr. 188 i Bærum
(Blinken 28)
- plan kjeller -



KJELLERPLAN

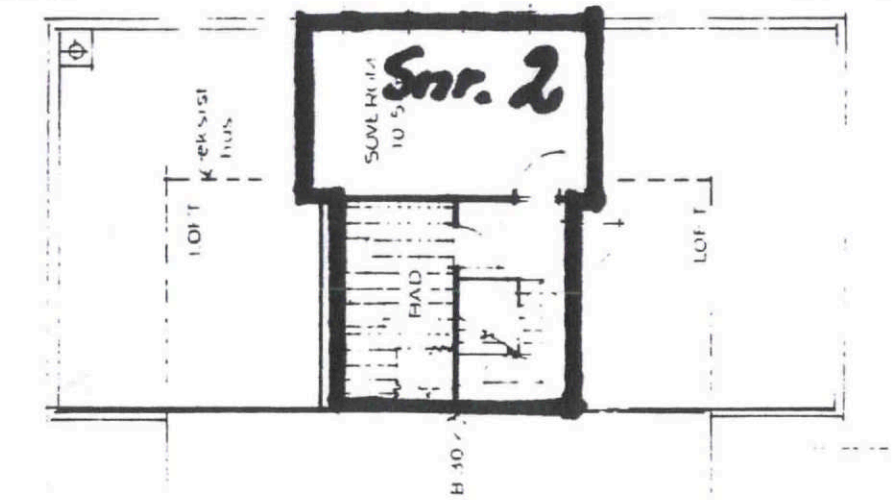
Rett tinglysingsgjenpart bekreftes
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 680, Sentrum
Telefon (02) 11 02 50

Gnr. 77, bnr. 188 i Bærum
(Blinken 28)
- plan 1. etasje -



Advokatfirmaet
ARNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo
Postboks 880, Sentrum
Telefon (02) 11 02 50

Gnr. 77, bnr. 188 i Bærum
(Blinken 28)
- plan loftsetasje -



LOFTPLAN

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 880, Sentrum
Telefon * (02) 11 02 50

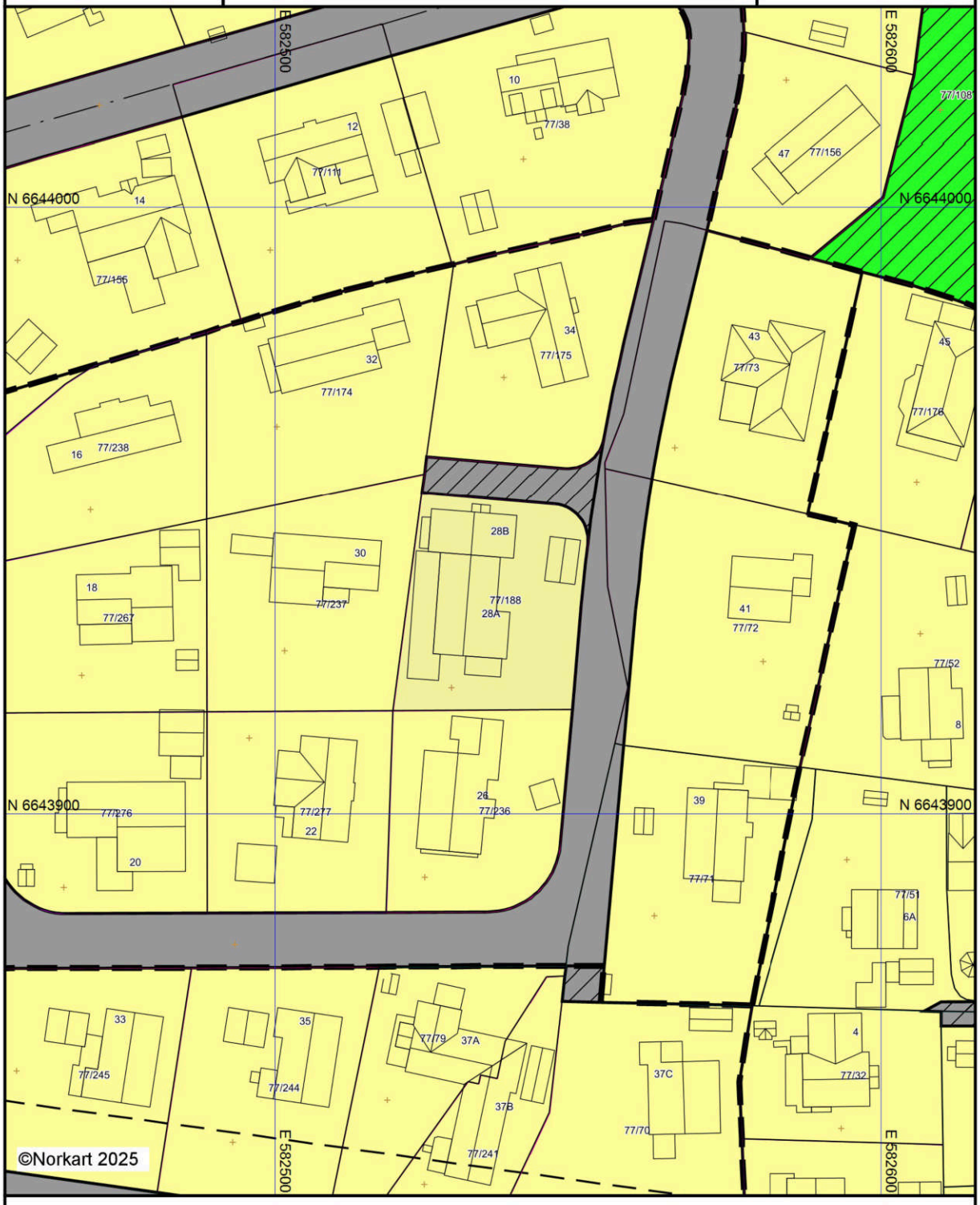
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 77/188/0/1
Adresse: Blinken 28A
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

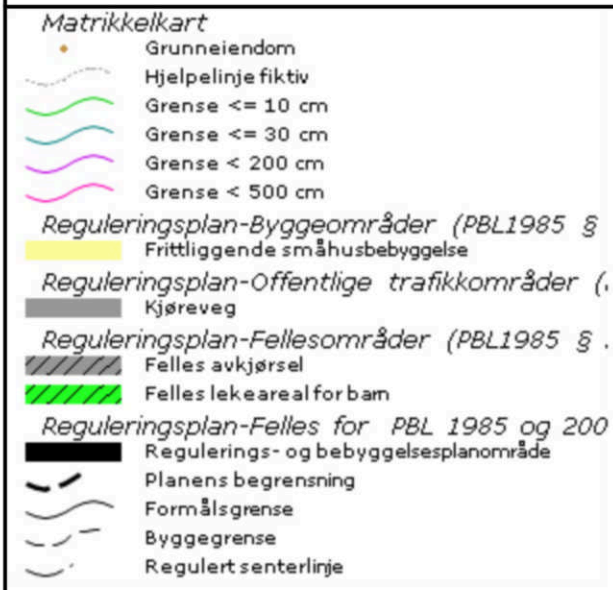
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



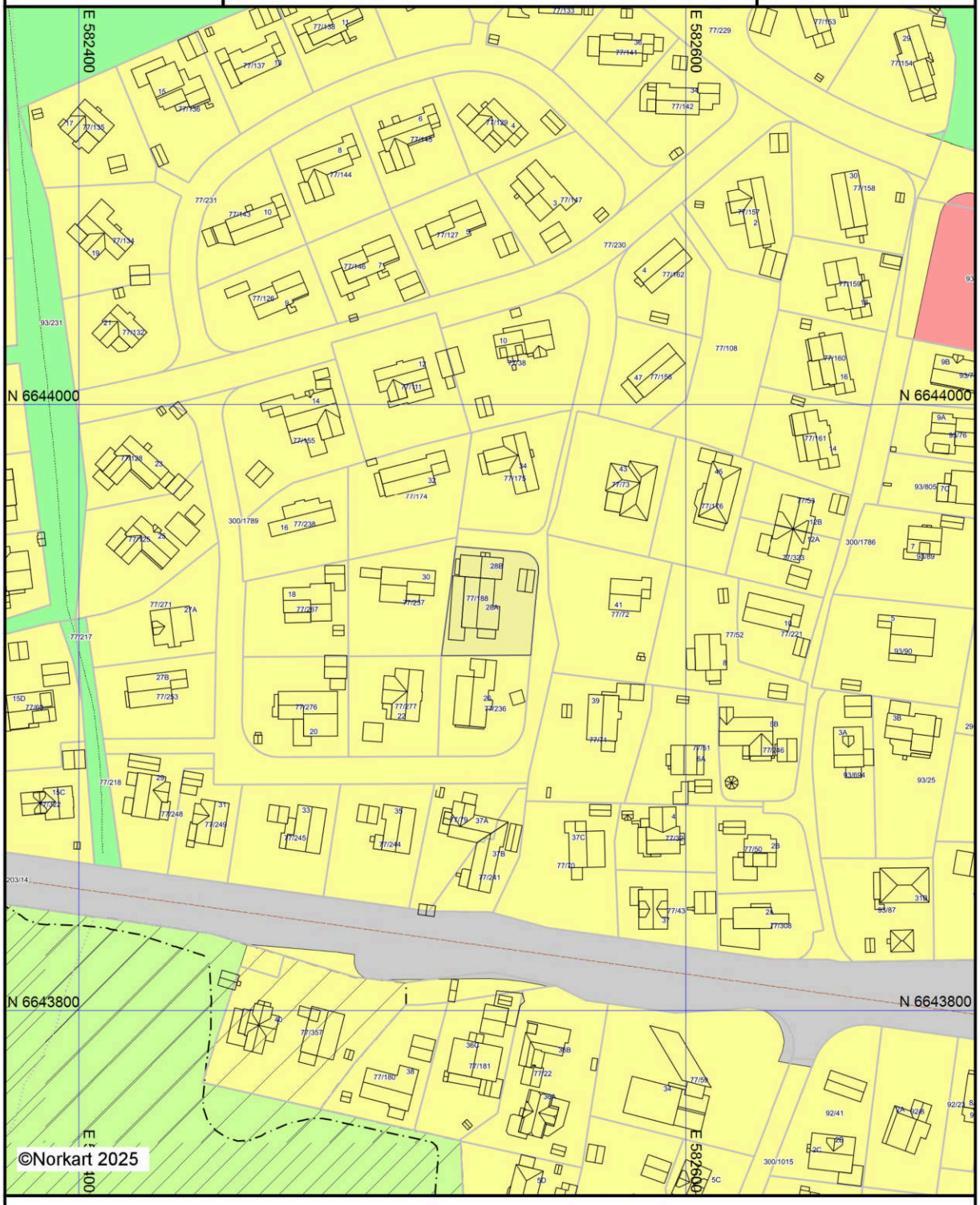
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/188/0/1
Adresse: Blinken 28A
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 77/188/0/1
Adresse: Blinken 28A
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blinken 28A, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 993 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967317 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967317)
Navn	ØKRI (branntjenestem. b.b.l.)
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.02.1967	
Delarealer	**Delareal**	993 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

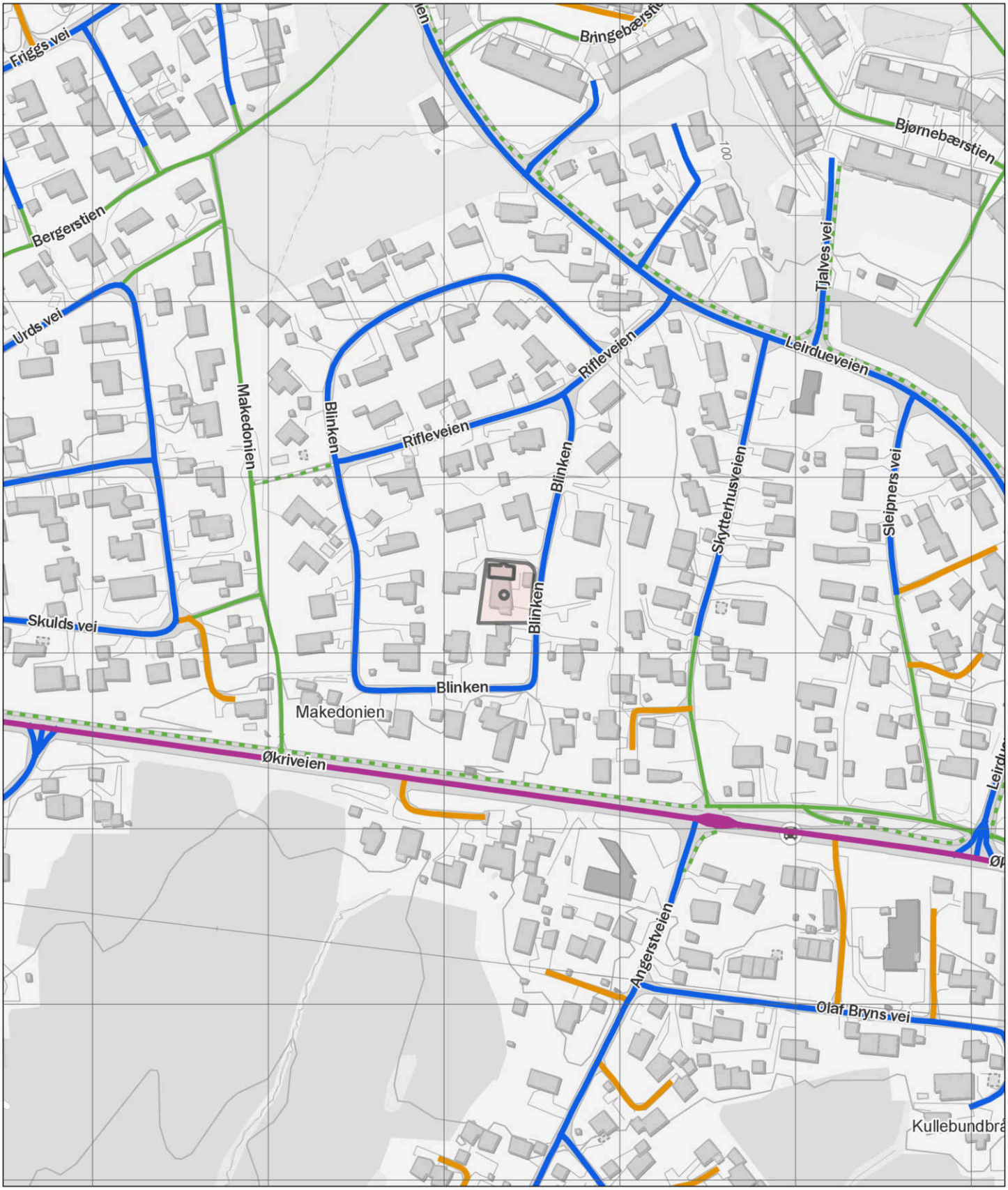
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 77/188/0/1
Adresse: Blinken 28A, 1349 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/01/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

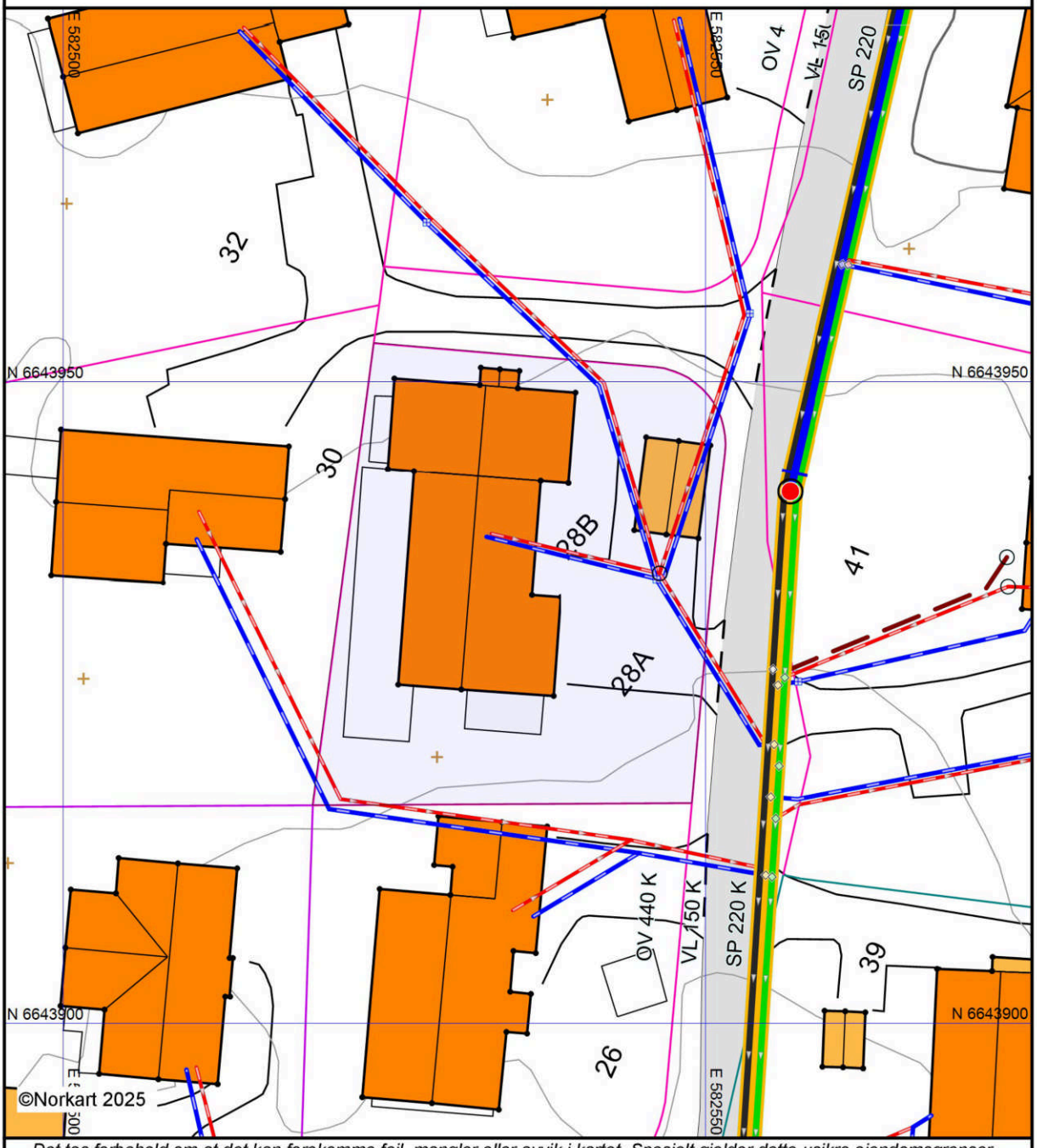
Eiendom: 77/188/0/1
Adresse: Blinken 28A
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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: 21.01.2025

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.**	77	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blinken 28A, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Utskriftsdato: 21.01.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blinken 28A, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 508,74 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 449,31 kr
Sum	**14 635,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	0,00 kr
Vann etter areal	113 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 114,66 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	113 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 977,70 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	0,00 kr
				Sum	**16 997,55 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 21.01.2025

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.**	77	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blinken 28A, 1349 RYKKINN								

Avtale 90127555 (Avgiftsadresse: Blinken 28a)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
Kjeller	B	01.09.2020	31.03.2023	Utført	Utført
1 etasje	A	01.09.2020	31.03.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	9C Elementskorsteinen er ikke satt opp fagmessig		03.09.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 77/188		
Utskriftsdato	21.01.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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

Megleropplysninger

Gnr:	77	Bnr:	188	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	**Blinken 28A, 1349 RYKKINN**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
70/718	Tomannsbolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
86/1048	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
99/2164	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
04/4350	Veranda med svømmebasseng	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
08/17942	Veranda/platting	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
21/5947	Fasadeendring - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

20. november 1972

718-70 OL/jk

Tømrermester Leif Økern
Blinkveien 30
1300 SANDVIKA

Gnr. 77, bnr. 108 av Økri.

En viser til ferdigbefaring 25. oktober d.å. vedrørende brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Attest fra vannverket, feiermesteren og helserådet foreligger ikke ennå.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

O. L.
Ola Loiknes

PLAN OG UTBYGGING Telefon (02) 474050

0401080008BK0947984

FA

ØKERN, DAG
BLINKEN 28

1349 RYKKINN

FERDIGATTEST

Jnr. 86-1048

Adresse: BLINKEN 28

Gnr: 77 Bnr: 188	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	21.2.89
Arbeidets art:	TILBYGG TIL ENEBOLIG
Byggherre:	ØKERN, DAG
Anmelder:	BAKKEN/EDLAND/HÅHEIM A/S
Ansvarshavende:	SELV

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

Sandvika, 22/2-1989
For bygningssjefen

HELGE LANGBRÅTEN

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

12024

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

DAG ØKERN
KAREJOLVEIEN - SUNDET

3531 KROKKLEIVA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1999-2164, BILAG 11

GNR 77, BNR 188

TILTAKSADRESSE:	BLINKEN 28B
FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:	VED ANSVARLIG UTFØRENDE
ARBEIDETS ART:	GARASJE
TILTAKSHAVER:	ØKERN, DAG
ANSVARLIG SØKER:	DAG ØKERN
ANSVARLIG UTFØRENDE:	DAG ØKERN

Ansvarlig utførende har bekreftet at det ved den avsluttende besiktigelse ikke ble funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
På denne bakgrunn innvilges ferdigattest. Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika den 31.03.2000
For sjef planseksjonen
Gunleik Hoffmann
Gunleik Hoffmann
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Henrik Ishii Horni
Blinken 28 A
1349 RYKKINN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/5947 - 22/18837/JKN	27.01.2022

Adresse - Tiltak:	Blinken 28 A - fasadeendring - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	77/188
Tiltakshavere:	Henrik Ishii Horni

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
23.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 77 Bnr 188 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Blinken 28A, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 051 885
Som sekundærbolig:	kr 8 207 541

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Henrik Ishii Horni
Blinken 28a
1349 Rykkinn

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/4591 - 25/48447/KIS	07.03.2025

Adresse - Tiltak:	Blinken 28 A - fasadeendring - bruksendring
Gnr/Bnr:	77/188
Tiltakshavere:	Henrik Ishii Horni

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Henrik Ishii Horni
Blinken 28a
1349 Rykkinn

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/4591 - 25/46552/NASEL	06.03.2025

Adresse - Tiltak:	Blinken 28 A - fasadeendring - bruksendring
Gnr/Bnr:	77/188
Tiltakshaver:	Henrik Ishii Horni
Ansvarlig søker:	

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20 (§ 20-4)

Søknad om fasade- og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om følgende tiltak:
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for følgende rom i underetasjen:

- **Hobbyrom**: Deles i to og omdisponeres til soverom og hobbyrom.
- **Lager**: Endres til soverom.

- **Fyrrom**: Endres til bad og toalettrom.
- **Gang**: Integreres i bod.
- **Bod**: Endres til hobbyrom.

Bruksendringen medfører ingen fasadeendringer mot nord og sør og innebærer ingen endringer som påvirker byggets snitt.

2. Fasadeendring:
Det skal etableres fire nye vinduer i fasaden mot vest med følgende spesifikasjoner:

- Vindu på vaskerom: 95 × 45 cm
- Vindu på soverom: 116 × 116 cm
- To vinduer på soverom: 95 × 70 cm

Vinduer som er delvis under bakkenivå, skal utstyres med lyskasser som oppfyller gjeldende krav til sikker rømning og klatring.

Det skal også etableres et nytt vindu i fasaden mot øst på hobbyrommet, med dimensjonene 95 × 45 cm.

Plangrunnlag
Planidentifikasjon: 1967317, Plannavn: ØKRI (branntjenestem. b.b.l.), Ikrafttredelsesdato 08.02.1967. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Nabovarsling/merknader
Tiltaket ble nabovarslet den 14.02.2025. Nabo med gnr./bnr. 77/237 har ikke gitt merknader. Det er ikke mottatt opplysninger om eventuelle merknader fra nabo med gnr./bnr. 77/72.

Kommunens vurdering
Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 3 uker etter plan- og bygningsloven § 21-7. Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

FERDIGSTILLELSE/FERDIGATTEST
Når arbeidet er ferdig skal tiltakshaver sende inn Søknad om ferdigattest (Byggblankett 5167). Godkjent rørleggeranmeldelse må vedlegges når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket. Private ledningsanlegg skal være dokumentert iht. til ledningsregistreringsforskriften i forbindelse med rørleggeranmeldelse. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

SAKSBEHANDLINGSTID
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
3.3.2025			6.3.2025	**0,4**

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 13 360**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Amanda Selmer
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

ArkivsakID: 25/4591

Vedlegg 1 til tillatelsen

DOKUMENTLISTE
Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	SaksdokID
Situasjonsplan	7211499
Planer - plan kjeller, plan 1. etasje, loftplan, snitt A-A	7211503
Planer - plan kjeller, plan 1. etasje, loftplan, snitt A-A	7211512
Plan kjeller	7211502
Fasader tegninger	7211505
Fasader underetasje	7211501
Gebyrberegning	7214538

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger
Tiltakshaver må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen.

Plikt til å følge lovverket
Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen myndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
  Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus., men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Avfall og gjenvinning
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl.
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.ledningsportalen.no
For å melde om akutte hendelser/kabelskade se
https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Akershus fylkeskommune
Tlf.: 22055000
Internett: www.afk.no</td></tr>
</table>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blinken 28A, 1349 Rykkinn
Gnr. 77, Bnr. 188, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250013

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.
