PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BREKKEVEIEN 7

Vedlegg

Løsøre og tilbehør

Dokumenter

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Brekkeveien 7, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 75, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 435 m² BRA-i: 435 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1772 **Referansenummer:** EZ6742

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Medansvarlig



Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer fra 1963, tilbygget i 1988. Vesentlig oppgradert i 2021-2025. Inneholder følgende etasjer om romfordeling.:
Underetasje: Hall m/trapp, trimrom, kott, bod, kryprom , toalettrom og garasje.
1. etasje: gang m/trapp, 2x gang, 3 soverom, omkledningsrom, trapperom, bad/vaskerom, bad, kryprom, bod/safe og kott.
2. etasje: Kjøkken m/spiseplass, gang m/trapp, soverom, vinrom, wc, bod, stue og forstue.
Loft: kaldt lagringloft med adkomst via luke m/nedfellbarstige på toalettrom i 2. etasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger av disse innen rimelig tid.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til faste masser. (Fjell.)

Yttervegger i lettklinker, betong og isolert bindeverk.

Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Isolerglassvinduer og balkongdører fra 1988 og 2024.

Inngangsdør med rammer, karmer og dørblad i aluminiumsprofil, sidefelt med aluminiumsramme og isolerglass.

Sørvendt overbygget takterrasse på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue og fra hage.
Østvendt platting i betongkonstruksjoner på ca 50 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken/hage.
Sørvendt platting/terrasse på ca 50 m2 i trekonstruksjoner.

Trapp i betong mellom hagenivåer i betongkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med fliser, malt betong, belegg, vegg til vegg teppe, parkett og laminat.
Overflater vegger med malt betong, glass, pusset/malt mur, glatte malte overflater, malt tapet/stie, panel, malt panel, kalkmaling og fliser.
Overflater innvendig tak med glatte malte overflater malt betong, panel og malt panel.

Etasjeskiller i betong. Tilfarer gulv som underlagt for gulv i deler av boligen. Trebjelkelag i enkelte deler av boligen.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Gasspeis i stuen.

Boligen har rom som delvis er under terreng flere steder. Rom under terreng har hovedsakelig gulv med fliser og malt betong. Varierende overflater på vegger.

Boligen er bygget i skrånende terreng med krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller er tilgjengelig ved luker fra bad/vaskerom i 1. etasje og luke på tekniskrom/bom fra underetasje. Det er montert avfuktersystem i krypkjelleren, utført i 2017. Det er lagt dampsperre løst mot grunnen/fjell i krypkjeller.

Lukkede trapper mellom etasjeplan. Trinn og håndløpere med lakkert tre.

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører, dører med glassfelt, stålrør, glatte malte dører og dører av glass og eldre malte 3-speils fyllingsdører.

Det er montert opplegg for fibernett.
Det er montert innredning i vinrom.
Det er montert boligalarm.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det et montert screens på flere vinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra entreprenør.

Vegger med fliser, forblendingstein og glatte malte overflater. Tak med glatte malte overflater. Det er downlights i taket. Det er stjernebelysning over badekar.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2 sluk i rommet. En slukrenne i dusjen og 1 sluk under badekar. Det er synlig smøremembran i begge sluk.

Badet er innredet med nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyvedør foran vaskenisje, vegghengttoalett, dobbelt servant med underskap, badekar og dusj med skjermvegg i glass.

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Bad fra 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, synlig smøremembran i sluket.

Badet er innredet med plassbygget, flislagt innredning med 2 servanter, vegghengttoalett og dusjsonen med 2 dusjer, glassvegg som sprutskjerm.

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med kjøkkenøy og glatte fronter. Benkeplater i Stein. Nedfelt kum av komposit med ettgrepsblandebatteri. Det er qooker funksjon på kranen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp med integrert avtrekk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2. etasje:
Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2004. Gulv og oppkant med flislagte overflater. Vegger og innvendig tak med glatte malte overflater

Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett med innebygget sisterne, fritthengende servant, speil og nisjer for oppbevaring.

Ventilering av rommet ved ventil i innvendig tak, det er ikke etablert tilluft.

Det er ikke sluk i rommet.

Toalettrom underetasje:
Toalettrom fra 2024. Gulv med fliser. Vegget og tak med malte plater. Det er varmekabler i gulvet.

Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon ved ventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra flere tidsperioder, noe fra byggeår, noe oppgradert i 1988 og noe nyere med rør-i-rør 2004, 2022 og 2024.
Hovedinntak for vann med stoppekraner plassert i bod i underetasjen.
Vannrør i kobber og plastrør. Det er etablert fordelerskap for rør-i-rør system på soverom i 1. etasje for vannrør til tilstøtende bad, det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Det er etablert åpen fordelerstokk i gang/rom bak ba/vaskerom på vei til krypkjeller. Det er en åpen fordelerstokk i kryprom bak bod i underetasje.
Det er flere åpne koblingspunkter/overganger fra eldre røropplegg til nyere rør i krypkjeller og på tekniskrom.

Avløpsrør i plast og i støpejern.
Stakemulighet på div avløpsrør i krypkjellere.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på bad og bad/vaskerom.
Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker til yttervegg.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i deler av underetasjen, bad, bad/vaskerom, varmefolie i 2. etasje. Luft til luft varmepump og elektriske varmeovner.

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker.
Tank 1: Ca 300 liters varmtvannstank fra 2001, plassert på tekniskrom i underetasjen.
Tank 2: Ca 110 liters varmtvannstank fra 2022, plassert i rom bak bad/vaskerom.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod bak omkledningsrom. Fordelingstavle med automatsikringer. Automatisk strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarslere knyttet til alarmsystem.
Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell. (Synlig i krypkjeller og flere steder rundt boligen.)

Naturlig drenering fra byggeår. Det er ikke etablert noen form for drenssystem rundt boligen. Boligen er bygget med krypkjellerløsning.

Grunnmur i betong og lettklinker plassert på stripefundamenter av betong og direkte fundamentering til fjell.

Støttemur i betong ved siden av inngangsparti,
Støttemur i tørrstablede betongblokker.

Skrånende fjelltomt, opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen og beplantning.

Boligen er opplyst knyttet til offentlig vann og avløp i 1999 i tidligere salgsprospekt.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

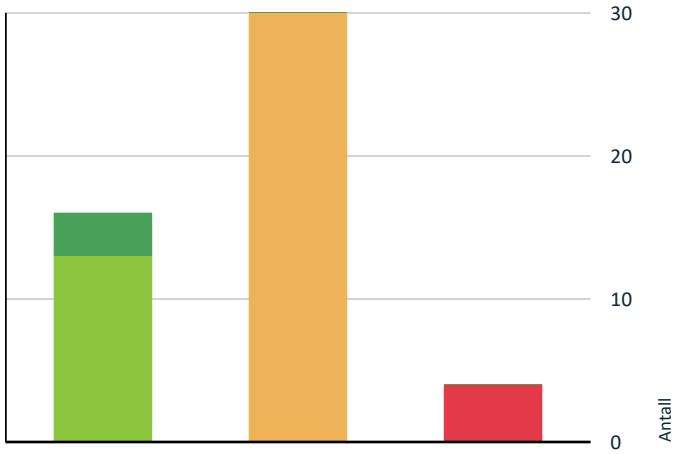
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggemeldte tegninger er garasjen uten trimrom.. På befaringen er det laget trimrom i bakkant av garasjen. Endret bruk fra S-rom til P-rom.
På byggemeldte tegninger i 1. etasjen er det tegnet inn 2 boder. Rommene er i bruk som bad/vaskerom og omkledningsrom på befaringen. Endre bruk fra S-rom til P-rom.
Rominndeling er omdisponert i 2. etasje og enkelte vegger er fjernet/flyttet. På byggemeldte tegninger er det tegnet en bod som i dag brukes som toalettrom. Endret bruk fra S-rom til P-rom for boden.

Takstmann er ikke kjent med at bruksendringer er søk/byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

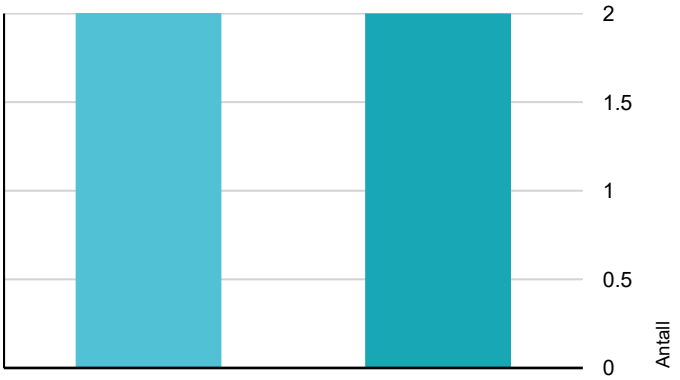
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Eier kjøpte selv boligen i 2023 og mye opplysninger med tanke på alder er gitt i tidligere salgsoppgaver. Flere opplysninger er ikke verifisert utover dette av takstmann.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Sørvendt platting/terrasse	Gå til side
Utvendig > Nybygget sørvendt veranda	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dør 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Utvendig > Platting mot øst	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Tilbygget/ombygget i 1988. Vesentlig oppgradert i 2022.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er observert tildels mye mose på taktekkingen. Mose holder på fuktighet kan redusere tekkingens levetid.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes da den holder på fukt og kan forårsake frostsprengning i takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist avflassende lakk/maling på enkelte skotterenner/beslag.
Enkelte nedløpsrør er avsluttet med vippeutkast mot bygningskroppen, dette medfører økt fukttrykk mot boligen.

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

Nedløpsrør kan ved enkle grep legges i rør med fall vekk fra bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i lettklinker og betong Fra 1963 og 1988.
Mindre del av yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med sementbaserte Aquapanel-plater, som er armert og overflatebehandlet med pussystem som sluttbehandling. Fasader er opplyst overflatebehandlet i 2024-2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i sperrekonstruksjoner, luftet ved raft (Takfot.) Delvis fra byggeår i 1963, noe ombygget forsterket i 1988.
Besiktiget fra bakkenivå og fra loft. (Det er kun etablert gangbart gulv på deler av loftet og området ved pipen og enkelte røregjennomføringer er ikke kontrollert.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noen fuktskjolder ved gjennomføringer. Det ble utført fuktmålinger i fuktskjoldene uten å kunne påvise noen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mest sannsynlig skyldes fuktskjoldene kondens, men det anbefales og holde skjoldene under jevnlig overvåkning og ved negativ utvikling bør fagperson kontaktes for ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1988

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har isolerglass av eldre dato (1988), og både karmer og rammer viser tegn på slitasje fra bruk, vær og alder. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering. Etter 30–60 år svekkes limforbindelsen til avstandslisten, noe som kan føre til fuktinntrengning mellom glassene, duggdannelse og nedsatt funksjon.

Enkelte vinduer er plassert dypt i fasaden, og bunnbeslagene har lite eller manglende fall samt feil innfesting (ikke lagt i sporet under karm). Løsningen kan gi vannoppsamling ved vinduene og dermed økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer med avviket, men det bør forventes generelt vedlikehold, som smøring og justering, for å opprettholde funksjonen og for å kunne forlenge levetiden. Utskifting av vinduene bør planlegges på sikt.

Eldre vinduer kan være utsatt for trekk, kulderas og innvendig kondens, noe som kan redusere innekomforten og gjøre oppvarmingen mindre effektiv. Utskifting av de eldre vinduene vil kunne gi bedre inneklima og energieffekt.

Det anbefales å justere eller skifte bunnbeslagene slik at korrekt innfesting og nødvendig fall oppnås for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

TG 1 Vinduer 2

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med rammer, karmer og dørblad i aluminiumsprofil, sidefelt med aluminiumsramme og isolerglass.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2024

Tilstandsrapport

Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2024

TG 2 Dør 2

Eldre, uisolert ståldør som fungerer som utgangs-/inngangsdør til garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har begrenset isolerende effekt, og alder/slitasje kan gi redusert tetthet. Slitte eller manglende lister kan medføre kald trekk og mulig inntrenging av avgasser fra garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut døren på sikt. En ny, isolert løsning vil gi bedre tetthet, redusere trekk og hindre eventuell innsig av avgasser fra garasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt overbygget takterrasse på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue og fra hage. Bruksunderlag med fliser. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1 meter høyde. (Takterrassen er opplyst rehabilitert med ny membran, fliser og beslag i 2021, som følge av tidligere vannlekkasje. Lekkasjen og følgeskader av dette er utbedret i regi av forsikringselskap. Opplyst av tidligere eier.)

Avrenning fra terrassen går via nybygget veranda. (2025)

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert "bom" under enkelte fliser på terrassen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde målt til 0.94 meter.

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
• Tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For lavt rekkverk på balkongen kan være en risiko for fall, spesielt for barn. Dagens forskrifter har skjerpet kravene til rekkverkshøyde for å øke sikkerheten.

TG 2 Platting mot øst

Østvendt platting i betongkonstruksjoner på ca 50 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken/hage. Bruksunderlag med granittfliser. Det er montert markise og grill/utepeis i tilknytting til uteplassen

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte fliser med bom (Hullyd)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

TG 3 Sørvendt platting/terrasse

Tilstandsrapport

Sørvendt platting/terrasse på ca 50 m2 i trekonstruksjoner. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Opplyst bygget i ca 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til rekkverk på oppbygde nivåer med høydeforskjell mer enn 50 cm

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

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Nybygget sørvendt veranda

Nybygget sørvendt veranda i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken og stue. (2025)

Synlig tekking med asfaltbasert takbelegg (takpapp/asfaltmembran) under verandaen.

(Eier opplyser: veranda bygget av ufaglært: Oppussing Obrebski AS.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert takrenne for avrenning fra takterrassen/verandaen. Manglende vannavledning kan føre til at nedbør ledes direkte ned på fasade og underliggende konstruksjoner

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverket kan maks. være 10 cm etter dagens krav

Rekkverket sitter løst i innfestingen og er ikke forsvarlig festet (TG3)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere takrenne med tilhørende nedløp for å sikre kontrollert avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må festes forsvarlig for å lukke avviket (TG3) Kostnadsestimatet er knyttet til dette avviket

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong mellom hagenivåer. Trappen er opplyst rehabilitert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sår og mindre riss i betongtrapp.
Det er ikke montert rekkverk på trapp mellom hagenivåer. (TG3)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsaken kan være forhold under støp/herding eller normal slitasje. Skadene anses som kosmetiske, men ved negativ utvikling bør fagperson kontaktes for vurdering.
TG 3 er knyttet til manglende rekkverk og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv med fliser, malt betong, belegg, vegg til vegg teppe, parkett og laminat.
Overflater vegger med malt betong, glass, pusset/malt mur, glatte malte overflater, malt tapet/stie, panel, malt panel, kalkmaling og fliser.
Overflater innvendig tak med glatte malte overflater malt betong, panel og malt panel.

(Varierende høyder mellom gulv og tak som følge av varierende høyder på etasjeskiller/gulv.)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Tilfarer gulv som underlagt for gulv i deler av boligen. Trebjelkelag i enkelte deler av boligen.

Det bemerkes: Det er flere nivåforskjeller internt i U.etasje og 1. etasje.

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

Følgende rom er målt :
-Andre etasje : Stue / trapperom
-Første etasje : Trapperom / gang soverom
-Underetasje : Entre / gang

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i usikkert område med hensyn til 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

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Det er montert gasspeis i stuen fra 2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom som delvis er under terreng flere steder. Rom under terreng har hovedsakelig gulv med fliser og malt betong. Varierende overflater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger mot terreng er av åpne mur/betongkonstruksjon. Det ble utført fuktsøk på vegger mot terreng i entré og bod under trappen i underetasjen uten å påvise forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist forhøyde verdier ved overflate fuktsøk på vegger mot terreng i trimrom i underetasjen. Det ble ikke observert skadesymptom

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av området over tid.

TG 2 Krypkjeller

Boligen er bygget i skrånende terreng med krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller er tilgjengelig ved luker fra bad/vaskerom i 1. etasje og luke på

tekniskrom/bom fra underetasje. Det er montert avfuktersystem i krypkjelleren, utført i 2017. Det er lagt dampsperre løst mot grunnen/fjell i krypkjeller.

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

Boligen er bygget med krypkjellerløsning, vann følger fjell inn i krypkjeller og det er fuktig mot grunnen. Det er enkelte områder av krypkjeller som er lite tilgjengelig for kontroll og ikke er besiktiget.

Det er en luke for adkomst til krypkjeller vis bod bak vaskerom, denne er skruddfast på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foretatt tiltak i form av plast mot grunnen og avfuktersystem. Det er ingen indikasjoner på at tiltakene ikke oppfyller tiltenkt funksjon. Det anmerkes: Det vil alltid være risiko forbundet med krypkjellerløsninger og jevnlig kontroll å utføres.

Krypkjellere er generelt utsatt for sommer og vinterkondens, ofte vil plasttrukkede isolasjonsmatter direkte på grunnen kunne dempe fuktrykket og motvirke kondensutfordringer.

Luke med adkomt til krypkjeller må uformes slik at en ved enkle grep kan komme inn i krypkjelleren for kontroll, det vil innebære å finne en anne gjennomføringsmetode for røret som er festet i luken med silikon.

TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper mellom etasjeplan. Trinn og håndløpere med lakkert tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp i gang mellom nivåer i 1. etasje har ikke håndløper.
Det mangler ett feste for håndløper i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må håndløper monteres.
Det bør monteres feste for håndløper i underetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører, dører med glassfelt, ståldør, glatte malte dører og dører av glass og eldre malte 3-speils fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra entreprenør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser, forblendingstein og glatte malte overflater. Tak med glatte malte overflater. Det er downlights i taket. Det er stjernebelysning over badekar.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer på befaringen er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det bemerkes: Det ligger et sluk rett under badekar i nedsenk for karet. Badekaret står helt ned mot gulvet og det kan bli liggende vann mellom kar og gulvet. Karet bør løftes noe opp fra gulvet for bedre luftsirkulasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i rommet. En slukrenne i dusjen og 1 sluk under badekar. Det er synlig smøremembran i begge sluk.
Det bemerkes: Badekar må løftes vekk for kontroll og rens i sluk under badekar, dette bør/må gjøres jevnlig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyvedør foran vaskenisje, vegghengttoalett, dobbelt servant med underskap, badekar og dusj med skjermvegg i glass.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er åpne kontruksjoner mot badet under trappen og i luke til kryprom. Det ble søkt fukt med pigger i Bunnsvill og stender. Målinger viser under 7%. Målinger ansees som normalt/tørt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende.

1. ETASJE > 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer på befaringen er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ett hull under vasken etter feilbooking, hullet er ikke tettet med membran og står i direkte tilknytting til våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull må tettes med membran i henhold til anbefalt løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med plassbygget flislagt innredning med 2 servanter, vegghengttoalett og dusjsonen med 2 dusjer, glassvegg som sprutskjerm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7 %. Registrert fuktnivå anses som normalt.
Målingen er utført i Bunnsvill mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med kjøkkenøy og glatte fronter. Benkeplater i Stein. Nedfelt kum av komposit med ettgrepsblandebatteri. Det er qooker funksjon på kranen.

Tilstandsrapport

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp med integrert avtrekk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

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

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt stopper automatisk strømmen til komfyren hvis den blir stående på for lenge eller maten begynner å brenne, og dermed forhindrer brann.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk fra kjøkken bør føres i egen kanal på grunn av fettavsetning fra matos.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov annen løsning, for TG 0-1 må det monteres avtrek til friluft.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2024. Gulv med fliser. Vegget og tak med malte plater. Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon ved ventil i taket.

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

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Sisternen er bygget inn med stendere i organisk materialet, ved lekkasjer kan disse bli fuktskadet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør lages tilluft spalte under dørblad e.l

For TG 0-1 må sisterne bygges inn i henhold til preaksepterete løsninger.

2. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2004. Gulv og oppkant med flislagte overflater. Vegger og innvendig tak med glatte malte overflater

Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett med innebygget sisterne, fritthengende servant, speil og nisjer for oppbevaring.

Ventilering av rommet ved ventil i innvendig tak, det er ikke etablert tilluft.

Det er ikke sluk i rommet.

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra flere tidsperioder, noe fra byggeår, noe oppgradert i 1988 og noe nyere med rør-i-rør 2004, 2022 og 2024/2025.

Hovedinntak for vann med stoppekraner plassert i bod i underetasjen.

Vannrør i kobber og plastrør. Det er etablert fordelerskap for rør-i-rør system på soverom i 1. etasje for vannrør til tilstøtende bad, det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Det er etablert åpen fordelerstokk i gang/rom bak vaskerom på vei til krypkjeller. Det er en åpen fordelerstokk i kryprom bak bod i underetasje.

Det er flere åpne koblingspunkter/overganger fra eldre røropplegg til nyere rør i krypkjeller og på tekniskrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre del av røranlegget har passert forventet brukstid.

Stedvis uoversiktlig rørstrekk, ikke kontrollert av takstmann.

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

Det bør montere automatisk lekkasjesikring i tilknytting til åpne fordelerstokker.
(Det er lagt opp automatisk lekkasjesikring i rom bak vaskerom, men denne er ikke i drift på befaringen.)

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og i støpejern.

Stakemulighet på div avløpsrør i krypkjellere.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på bad og bad/vaskerom.
Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker til yttervegg.

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

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon utover åpning av vindu/dører.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022, plassert i stue i 2. etasje.

Avfuktersystem fra 2017 i krypkjeller. (Opplyst av tidligere eier.)

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om service på avfukter i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service må forventes.

TG 1 Varmesentral

Det er installert gasspeis i stuen i andre etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker.
Tank 1: Ca 300 liters varmtvannstank fra 2001, plassert på tekniskrom i underetasjen.
Tank 2: Ca 110 liters varmtvannstank fra 2022, plassert i rom bak bad/vaskerom.

Det ligger lekkasjesikring i rom bak vaskerom men denne er ikke tilkoblet på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank skal ha fast tilkobling for strøm, ikke tilkobles ved stikkontakt. (Gjelder eldre bereder.)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

automatisk lekkasjesikring i rom med bereder bak bad/vaskerom bør kobles til.

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 skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod bak omkledningsrom. Fordelingstavle med automatsikringer. Automatisk strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

Det er foretatt vesentlige oppgraderinger på boligens elektriske anlegg i 2022.
Det er foretatt mindre oppgraderinger i 2024.

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.

Tilstandsrapport

1988 Oppgradert i 2022-2024.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer fra 2022-2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er tildels uoversiktlig elektriske føringer og uklart hva som er frakoblet og ikke. Det foreligger ikke opplysninger om tilsyn i nyere tid. Utvidet el-kontroll av boligens anlegg anbefales.

Generell kommentar

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

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

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 knyttet til alarmsystem.

Det er pulverapparat for slukning.

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

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn av fjell. (Synlig i krypkjeller og flere steder rundt boligen.)

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering fra byggeår. Det er ikke etablert noen form for drenssystem rundt boligen. Boligen er bygget med krypkjellerløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er bygget med krypkjellerløsning og fundamenter direkte på fjell. Redrenering/etablering av drenssytem vil ikke være praktisk gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover punkt med bortledning av vann nevnt i forbindelse med nedløp. Konstruksjonen bør holdes under observasjon og tiltak vurderes fortløpende.

Krypkjeller er en gammel dreneringsmetode hvor en ikke ønsket å sprenge ut eller det er vanskelige dreneringsforhold. Krypkjeller er generelt forbundet med risiko og bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktvandring til overliggende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinker plassert på stripefundamenter av betong og direkte fundamentering til fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert enkelte riss i grunnmuren.
Det er påvist manglende ventilasjonsrister på to utkast i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss bør holdes under observasjon med tanke på utvikling. Dersom riss utvikler seg må tiltak forventes.
Det anbefales å montere ventilasjonsrister på utkastene i grunnmuren

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong ved siden av inngangsparti,
Støttemur i tørrstablede betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er observert mindre riss i forstøtningsmuren, antatt fra herdeprosses i betong

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

TG3 er knyttet til manglende fallsikring og kostnader er knyttet til dette. (Gjelder støttemur ved inngangspart.)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt, opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen og beplantning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er opplyst knyttet til offentlig vann og avløp i 1999 i tidligere salgsprospekt. (Stikkledninger med ukjent årstall men eldre.)

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Andre tomteforhold

Det er et langsgående steingjerdet på tomten. Gjerde er opplyst kulturminne og er antatt fredet. (Det må ikke foretas inngrep på gjerdet uten godkjenning hos kommunen.)

kun til opplysning.

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

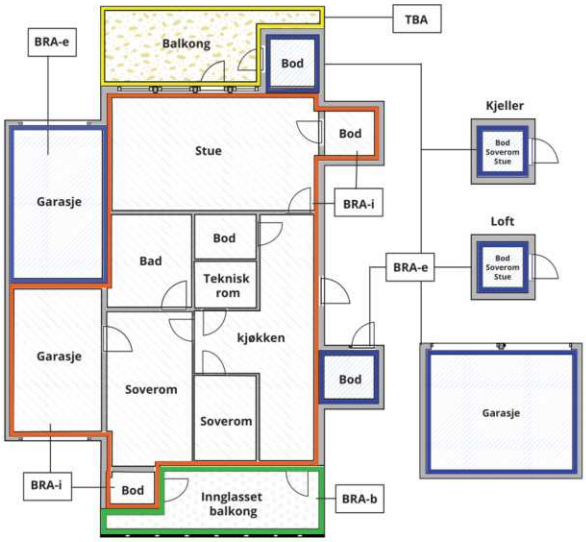
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	125			125	
1. Etasje	126			126	
2. Etasje	184			184	140
SUM	**435**				**140**
SUM BRA	**435**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Hall m/trapp, Kott, Bod, Kryperom, Toalettrom, Garasje, Trimrom		
1. Etasje	Bad/vaskerom, Kryperom, Omkledningsrom, Soverom, Gang, Trapperom, Gang m/trapp, Soverom 2, Kott, Bad, Soverom 3, Bod/safe, Gang		
2. Etasje	Kjøkken m/spiseplass, Gang m/trapp, Soverom, Bod, Vinrom, Wc, Stue, Forstue		

Kommentar

I boligen er det flere områder med takhøyde under 1,9 meter, ikke medtatt i arealoppstilling i henhold til måleregler.
I rom uten måleverdig areal måles ikke ALH areal. I rom hvor deler av arealet er måleverdig oppgis ALH areal for resten av rommet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Boligen er i flere nivåer, det er stedvis oppforede/senkede betongkonstruksjoner og bæresøyler. Avvik i arealmåling kan forekomme. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er garasjen uten trimrom.. På befaringen er det laget trimrom i bakkant av garasjen. Endret bruk fra S-rom til P-rom.
På byggemeldte tegninger i 1. etasjen er det tegnet inn 2 boder. Rommene er i bruk som bad/vaskerom og omkledningsrom på befaringen. Endre bruk fra S-rom til P-rom.
Rominndeling er omdisponert i 2. etasje og enkelte vegger er fjernet/flyttet. På byggemeldte tegninger er det tegnet en bod som i dag brukes som toalettrom. Endret bruk fra S-rom til P-rom for boden.

Takstmann er ikke kjent med at bruksendringer er søk/byggemeldt.

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 innvendig oppgraderinger i 2021-2023. Det foreligger dokumentasjon på arbeider i form av kvitteringer, pristilbud og arbeidsbeskrivelse fra utførende.
Det er uført vesentlig oppgradering av fasader i 2023-2025. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	351	84

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Janniche Rohde Pettersen	Kunde
	Vegar Kinn Anjum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	75	27	0	0	2154.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brekkeveien 7

Hjemmelshaver
Pettersen Dag Kjetil Bergheim, Pettersen Janniche Rohde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei på øvre Rykkinn. Flere barnehager i nærheten, både private og kommunale. Området sokner til Rykkinn barneskole og Belset ungdomsskole. Det er kun 3-4 minutters gangavstand til dagligvareforretning og bussholdeplass med ekspressavganger til Oslo i rushtiden. Ellers er det gode handlemuligheter på Rykkinnsenter med de fleste forretninger og servicetilbud

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig naturtomt med fjell opp i dagen. Opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, støttemurer, trapp, plattinger, gresplen og beplantning.

Parkering

Parkeringsplasser i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Skovin gulv	03.11.2023	Faktura gulv i 2. etasje	Gjennomgått	2	Nei
Øst Interiør og service	10.05.2022	Fakturaer div ombyggging	Gjennomgått	4	Nei
Awat rør(øst interiør)	06.12.2022	Faktura rørarbeider rør og kjøkken	Gjennomgått	1	Nei
Eltera	14.07.2022	Fakturaer div el-arbeider.	Gjennomgått	12	Nei
DÅ Bo as	10.07.2022	Faktura fliser bad+ gulv	Gjennomgått	2	Nei
Drømmekjøkkenet	20.09.2022	Pristilbud kjøkken	Gjennomgått	20	Nei
Kjells markise	28.02.2023	pristilbud screens	Gjennomgått	4	Nei
Klimateknikk	05.01.2023	Faktura varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Øst interiør service	05.04.2021	Pristilbud ommbygging inkludert baderom og kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum bygningsråd	02.12.1987	Byggemeldte plantegninger, ombygging,	Gjennomgått	3	Nei
TEK-Norge	22.11.2021	tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	24	Nei
Awat-rør	12.10.2023	Bekreftelse på montert lekkasjesikring i rom med varmtvannsbereder og åpen fordelerstokk	Gjennomgått	1	Nei
Nansen Elektro	01.07.2025	Samsvarserklæring: Div mindre el-arbeider	Gjennomgått	1	Nei
Nansen Elektro	18.11.2024	Samsvarserklæring: Montere diverse stikk + spottlights.	Gjennomgått	1	Nei
Elektrikker gruppen	03.03.2019	Samsvarserklæring: Montere diverse belysning.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.08.2025	Liste over utført arbeide fra 2023-2025	Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.08.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Tømrermester Espen Claussen AS	26.08.2024	Diverse fakturaer for Tømrerarbeider, bytte vinduer, ny kledning på fasader m.m	Gjennomgått		Nei
Norge Bygg AS	24.09.2024	Faktura mindre rørarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Sofienberg rør	31.12.2024	Faktura mindre rørarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Proffpeis	10.03.2024	Installasjon av gasspeis.	Gjennomgått	1	Nei
Robert Obreski	17.08.2025	Fakturaer for utvendige pussarbeider og maling.	Gjennomgått		Nei
Fristed Arkitekter	05.07.2024	Følgebrev/supplering av søknad fasadeendring. Nabovarsler, fasadetegninger med mer	Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	
3	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EZ6742

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250383

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag K Bergheim Pettersen	Janniche Rohde Pettersen

Gateadresse
Brekkeveien 7

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1890553

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: 7250383

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier oppgraderte baderommene - Henrik Hafskjold Bråten
Arbeid utført av	Awat-rör AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier - Henrik Hafskjold Bråten

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier - Henrik Hafskjold Bråten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Vi har hatt maur inne som Anticimex kom og hjalp oss med å forebygge for.

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	Nansen Elektro - Lys, stikk kontakter, el-bil lader Guriby elektro - Lys inne Bartosz Elektro - Nye varmekabler
Arbeid utført av	Nansen Elektro, Guriby Elektro, Bartosz Elektro Solutions

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny elbillader montert i garasjen og ny sikring direkte fra sikringsskap

Document reference: 7250383

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: Maling, flislegging og murpuss

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse

Arbeid utført av: Oppussing Obrebski AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250383

Tilleggskommentar

Ingen kommentarer

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: 7250383

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Kjetil Bergheim Pettersen	2c458281c37ce606e124a88184fa745f482098e3	18.08.2025 19:00:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janniche Pettersen	22bcad24f1c8aca75bbdc6227b1ed5949262d53a	18.08.2025 19:02:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250383

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

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

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

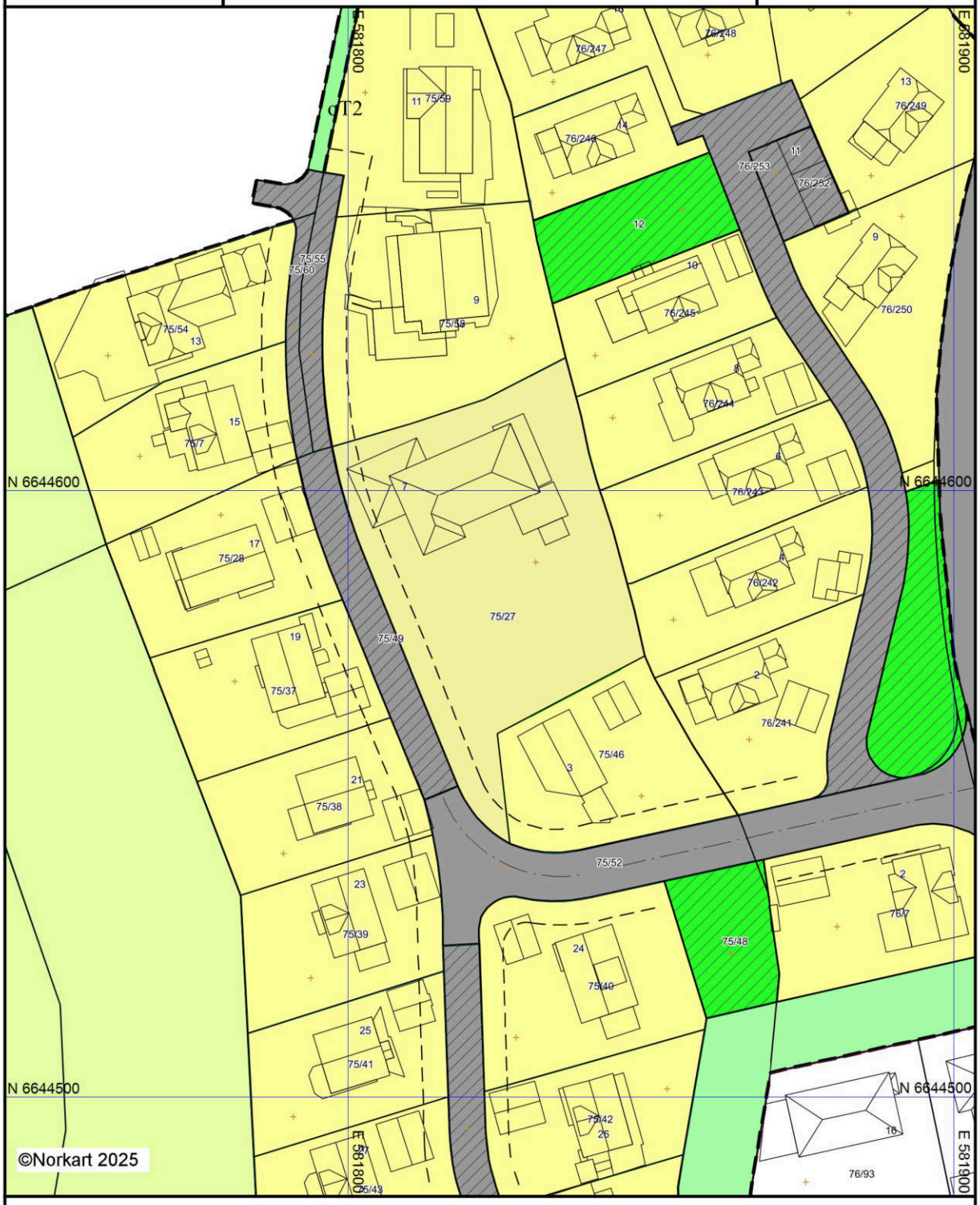
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 75/27
Adresse: Brekkeveien 7
Dato: 18.08.2025
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



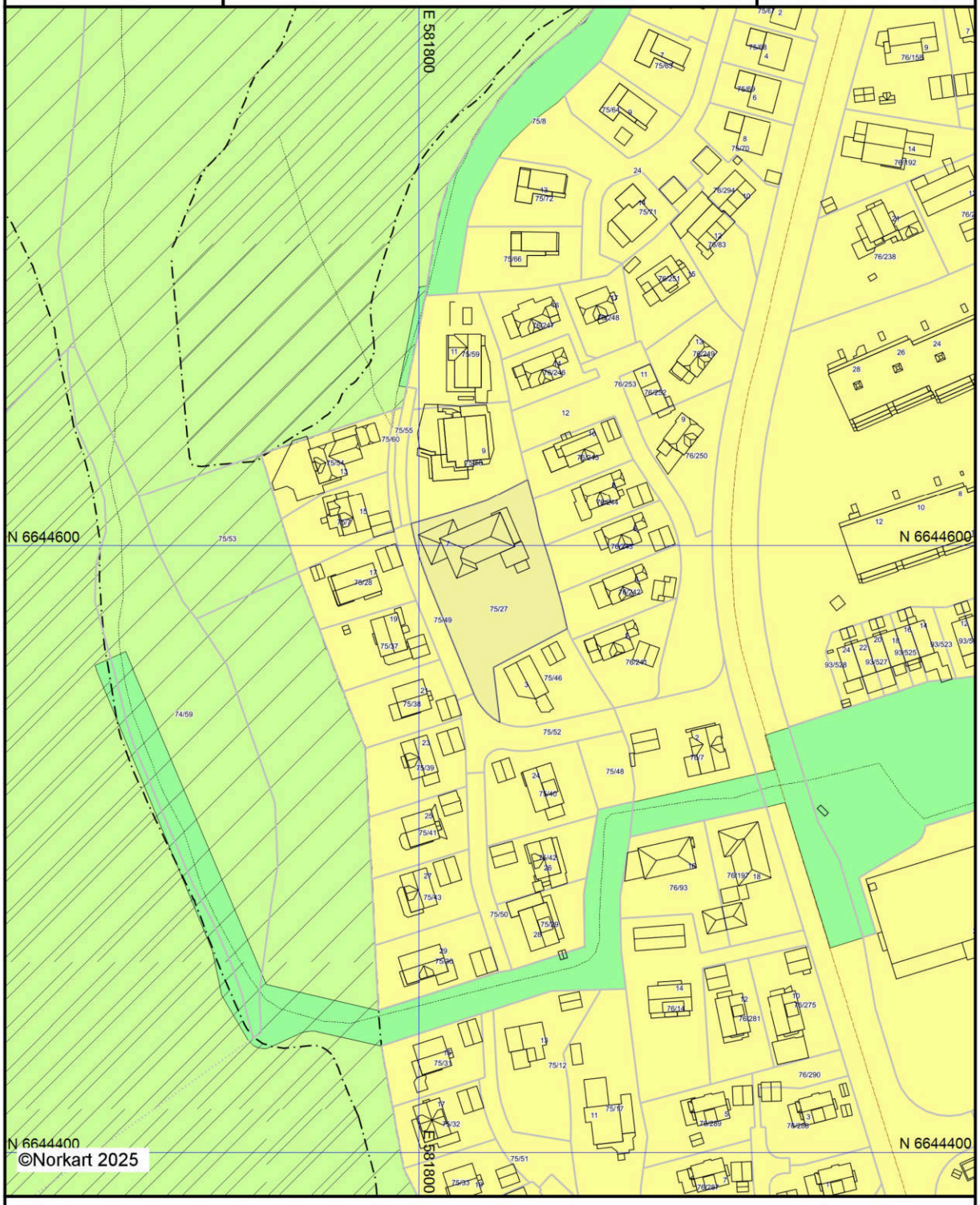
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 75/27
Adresse: Brekkeveien 7
Utskriftsdato: 18.08.2025
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: 75/27
Adresse: Brekkeveien 7
Utskriftsdato: 18.08.2025
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.**	75	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 7, 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** 2 155 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988022)
Navn	BREKKE, Rykkinnv.20, 76/7, 75/1 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.11.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8996/1988022.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 154 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

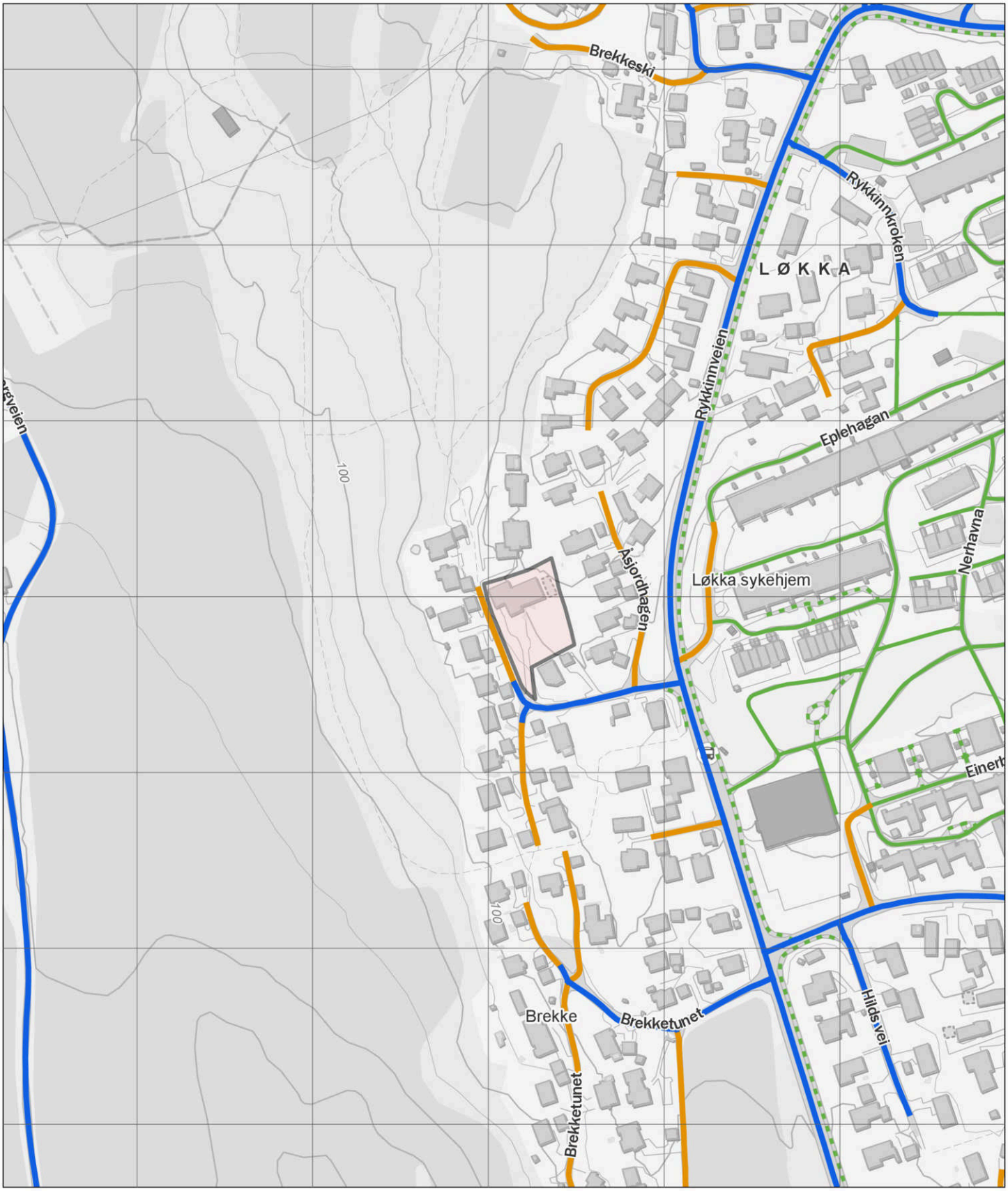
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/27/0/0

Adresse: Brekkeveien 7, 1349 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 18/08/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

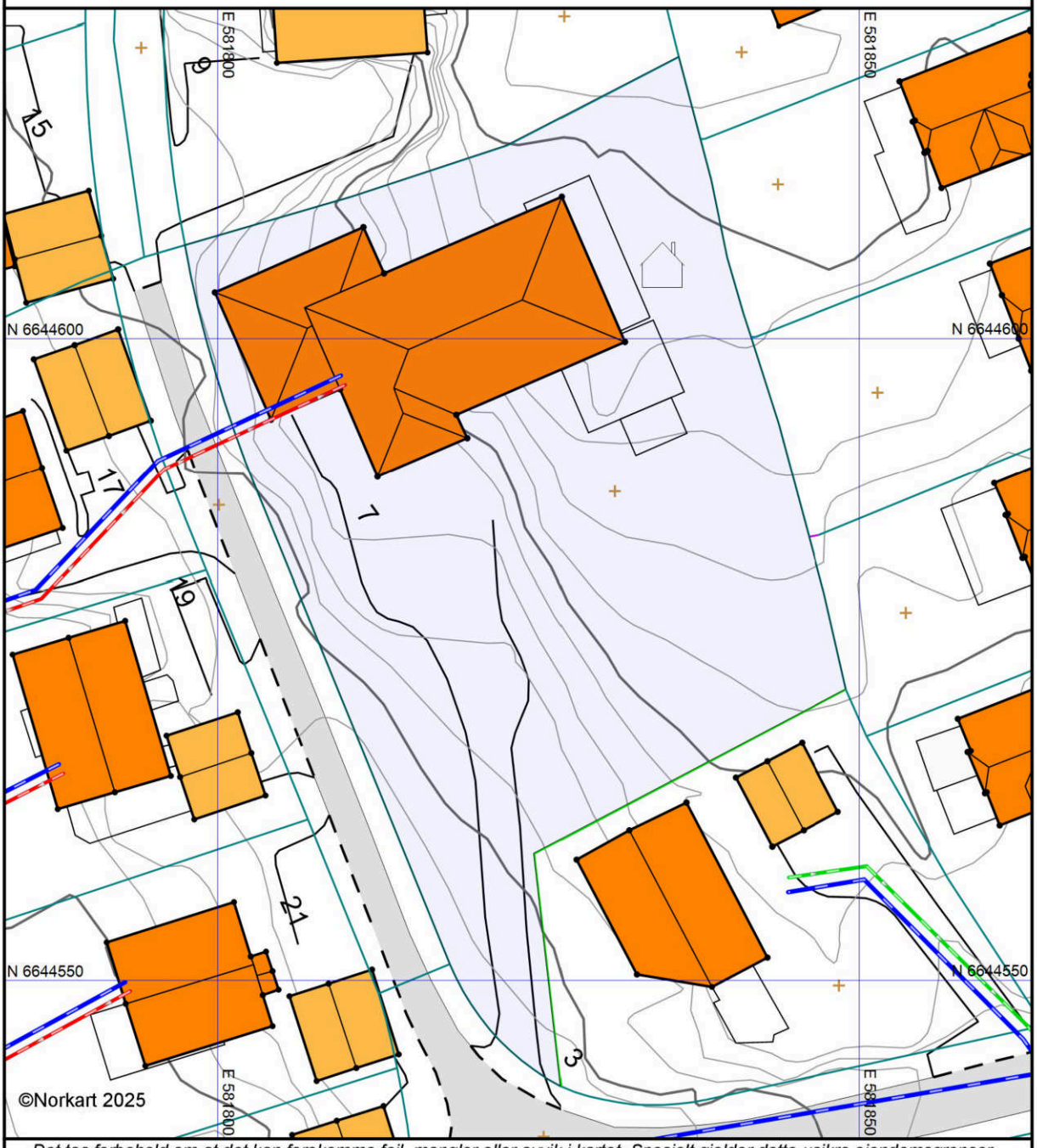
Eiendom: 75/27
Adresse: Brekkeveien 7
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 18.08.2025

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.**	75	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 7, 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

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: 18.08.2025

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.**	75	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 7, 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	17 501,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	14 135,63 kr
Sum	**36 230,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	359 m2	41.64	1/1	0 %	14 949,30 kr
Avløp etter areal	15%	359 m2	48.67	1/1	0 %	17 471,81 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**38 197,30 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.08.2025

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.**	75	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeveien 7, 1349 RYKKINN								

Avtale 90141721 (Avgiftsadresse: Brekkeveien 7)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	13.10.2020	31.05.2023	Utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	14B Røykrøret er ikke fagmessig	Utett mellom røykrørsinnføring og leca foring	16.10.2020

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 75/27		
Utskriftsdato	18.08.2025	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring

Steingjerde

Fornminneid	Kommentar	Typen
-	-	Stein

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

Megleropplysninger

Gnr:	**75**	Bnr:	**27**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brekkeveien 7, 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**					
63/92	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
83/1099	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
87/1777	Tilbygg/påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/4351	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2025/5944	Hagestue	☐	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:

21010800008BK0059379

FA

RINDE, EVA
PROFESSOR DAHLSGT 25 C

0260 OSLO 2

ØPSTAD, AUDUN
PÆREHAGAN 12

1349 RYKKINN

FERDIGATTEST

Jnr. 87-1777

Adresse: GML. RYKKINNVEI 53

Gnr: 75 Bnr: 1	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	24.8.89
Arbeidets art:	TILBYGG /PÅBYGG TIL ENEBOLIG
Byggherre:	RINDE, EVA
Anmelder:	WØLLO, KNUT, ARK.
Ansvarshavende:	ØPSTAD, AUDUN TØMMERMESTER

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

Sandvika, 25/8-1989
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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.

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
20.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 75 Bnr 27 Fnr 0 Snr 0

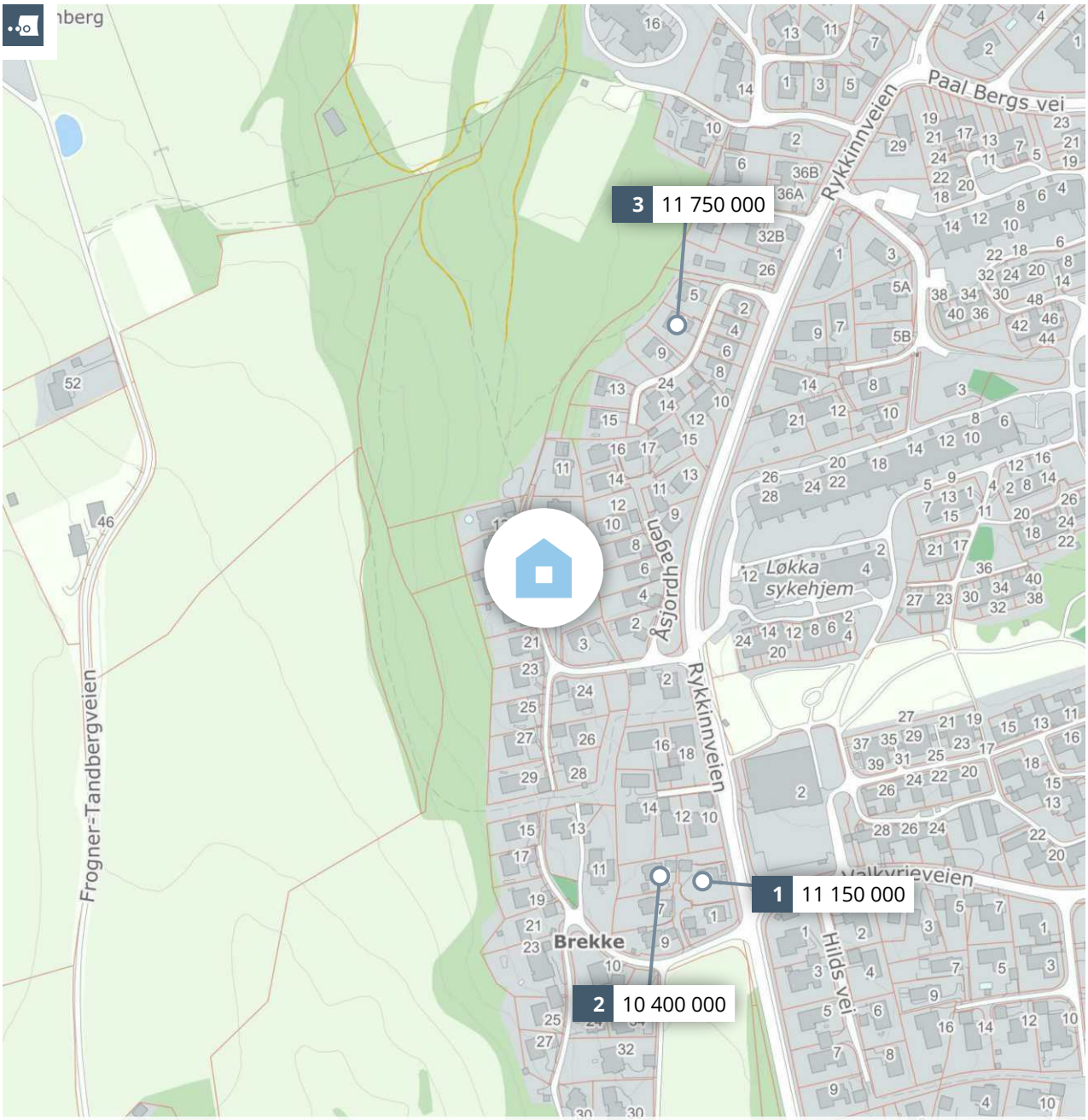
Eiendommens adresse:

Brekkeveien 7, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 8 313 842
Som sekundærbolig:	kr 18 305 488

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.09.2025

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

Brekkeveien 7, 1349 RYKKINN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 75 BNR 27 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 27

Verdivurdert til

22 000 000

-	22 000 000	50 575
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	435 m²	- m²	- m²	140 m²	- m²	- m²
Tomt					2 155 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brekketunet 3				09.04.2025	10 950 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**59 309**
	188 m²	2002	790 m²	4 sov						
2	Brekketunet 5				29.10.2024	11 000 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**54 450**
	191 m²	2002	777 m²	3 sov						
3	Bjerkeløkken 7				02.03.2023	12 300 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**61 518**
	191 m²	2016	655 m²	4 sov						

- Sjelden og unik eiendom som må oppleves!
- Vesentlig oppgradert 2021-2025
- Høy standard
- Utsiktstomt på 2 155 kvm
- Stor stue m/gasspeis
- Forstue m/vinrom
- Stort innholdsrikt kjøkken fra Drømmekjøkkenet med Dekton Khalo benkeplater
- 2 delikate bad fra 2022
- 4 soverom
- Omkledningsrom
- Trimrom
- Stor hall med garderober oppusset 2024
- Dobbelgarasje m/lader

Eksklusiv og unik familiebolig attraktivt beliggende i skjermet og naturnært bomiljø i blindvei på øvre Rykkinn. Grenser direkte til turterreng, og kun 3-4 min gangavstand til Extra Rykkinn og Saubakken bussholdeplass, med ekspressavganger til Oslo via Sandvika. Rykkinn senter byr på forretninger, servicetilbud, bibliotek og treningssenter. Det er få m til bhg, og få min gange til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole. Det er gode fritidstilbud i området, og nærhet til Rykkinnhallen, svømmehall, Gommerudbanen og tennisklubb.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.10.2023	10.11.2023	15.04.2024	19 500 000	18 000 000	0	18 000 000	2
24.01.2022	31.01.2022	21.04.2022	14 900 000	15 150 000	0	15 150 000	
23.04.2010	26.08.2010	06.12.2010	7 900 000	7 700 000	-	7 700 000	
05.02.2001		05.02.2001	-	6 900 000	-	6 900 000	
09.06.1994		09.06.1994	-	200 000	-	200 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Er vesentlig oppgradert 2024-25

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

Eneboliger til salgs i 1349 RYKKINN nå

5
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 394 000 Prisantydning i snitt
10.2M
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 1349 RYKKINN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

9.9M
9.7M
9.5M
9 347 000 Prisantydning i snitt
9 152 000 Salgspris i snitt
8.9M
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 042 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

51 838 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 575 Brekkeveien 7 Totalpris 22 000 000

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeveien 7
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6692745
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	66050a60-5bd4-488d-aac0-caea103e2710
Dato	13.10.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Montering tetningslister**

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	435
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brekkeveien 7
Postnummer: 1349
Sted: RYKKINN
Kommune: Bærum
Bolignummer: U0101
Dato: 13.10.2023 9:55:18
Energimerkenummer: 66050a60-5bd4-488d-aac0-caea103e2710

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 27
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6692745

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Brekkeveien 7

Nabolaget Brekke/Mallingsrud - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	5 min	
328 elever, 21 klasser	2.6 km	
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	16 min	
210 elever	1.3 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.8 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min 4.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Saubakken Linje 160, 160E	2 min 0.2 km	
Kolsås Linje 3	7 min 3.2 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 8.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.9 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

BARNEHAGER

Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år...	9 min	
14 barn	0.8 km	
Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.8 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	4 min
Meny Rykkinn	4 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	4 min
Vitusapotek Rykkinn	22 min
Kolsås Vinmonopol	7 min

SPORT

Bergersletta balløkke gress	8 min
Bergersletta	8 min
FitnessRoom Rykkinn	4 min
Bærum Squash & Fitness	9 min

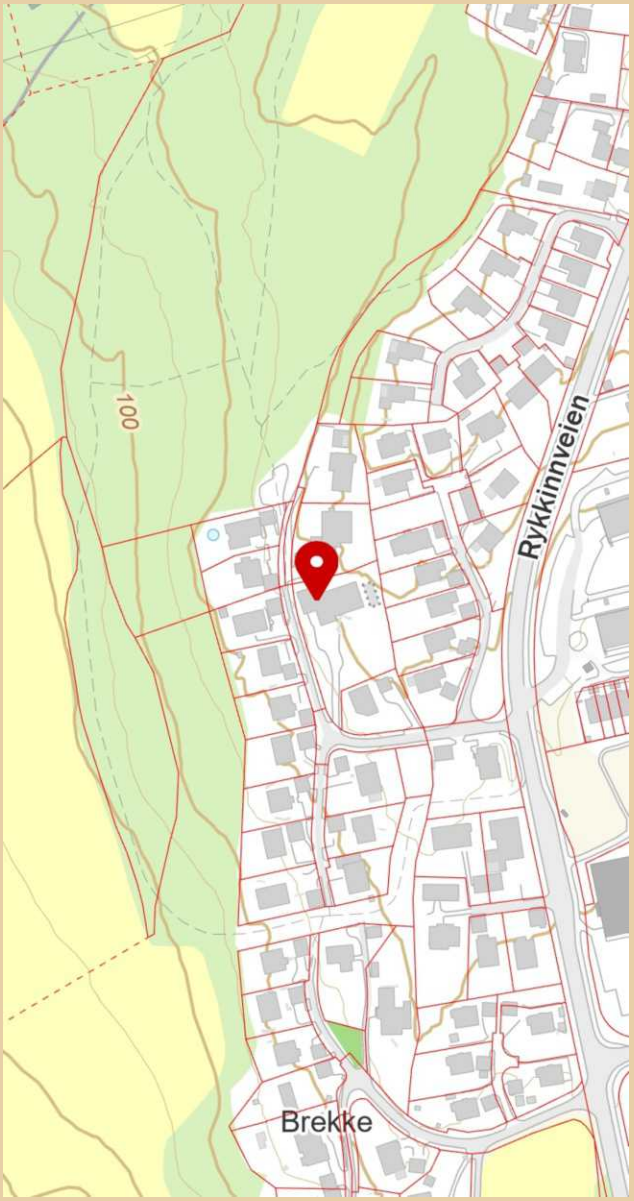
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkeveien 7, 1349 Rykkinn
Gnr. 75, Bnr. 27, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250383

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.
