PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKULDS VEI 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

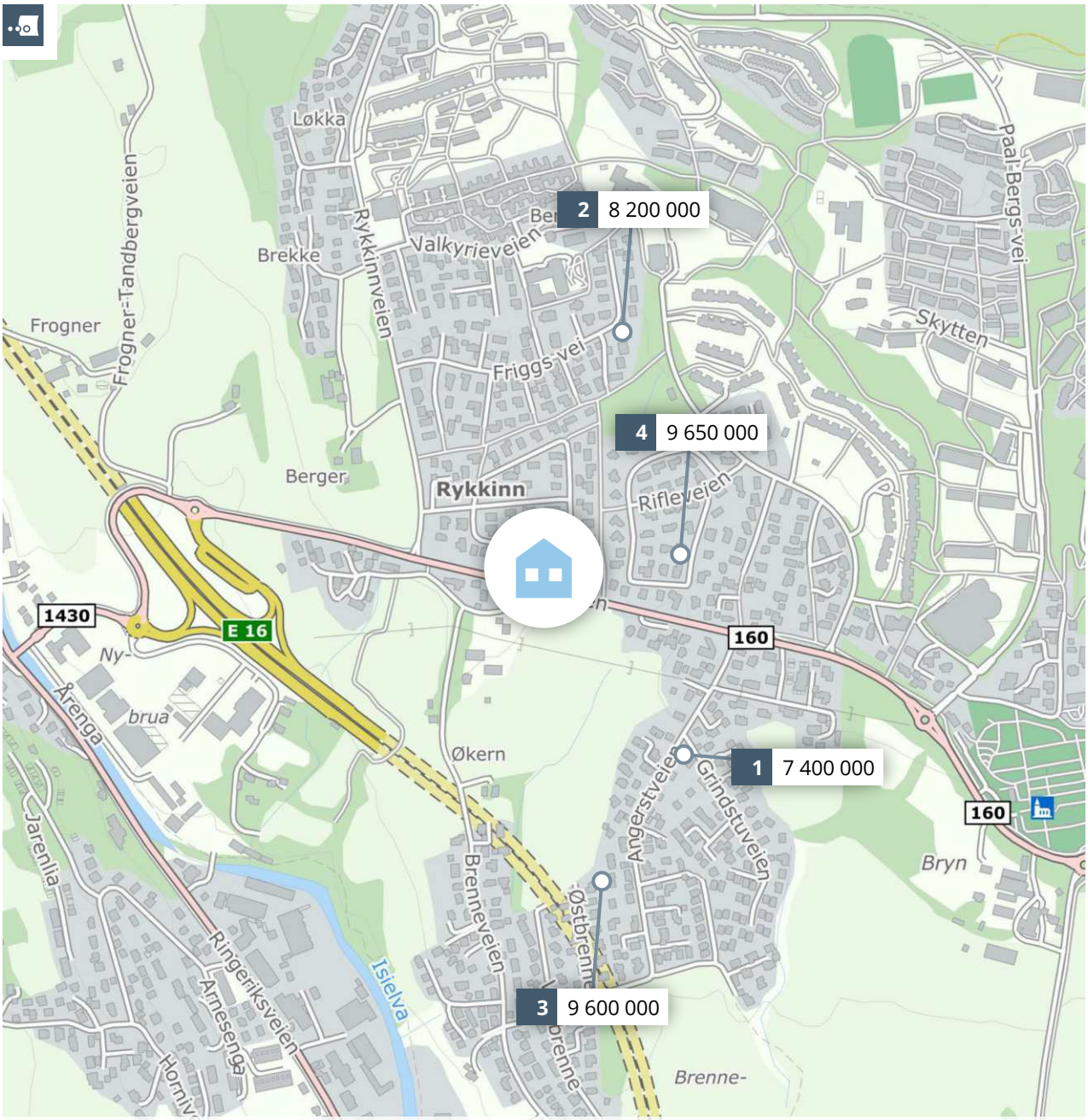
Energiattest

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKULDS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.10.2025

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: Waqas Sharif.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skulds vei 11, 1349 RYKKINN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 93 BNR 266 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 25

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	58 955
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					793 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindstuveien 1				16.06.2023	7 600 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**86 047**
	86 m²	1959	861 m²	3 sov						
2	Friggs vei 21				11.05.2021	7 300 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**49 398**
	166 m²	1972	607 m²	3 sov						
3	Angerstveien 29 E				12.05.2025	9 950 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**59 627**
	161 m²	2012	701 m²	4 sov						
4	Blinken 28 A				01.04.2025	8 950 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**41 416**
	233 m²	1971	993 m²	4 sov						

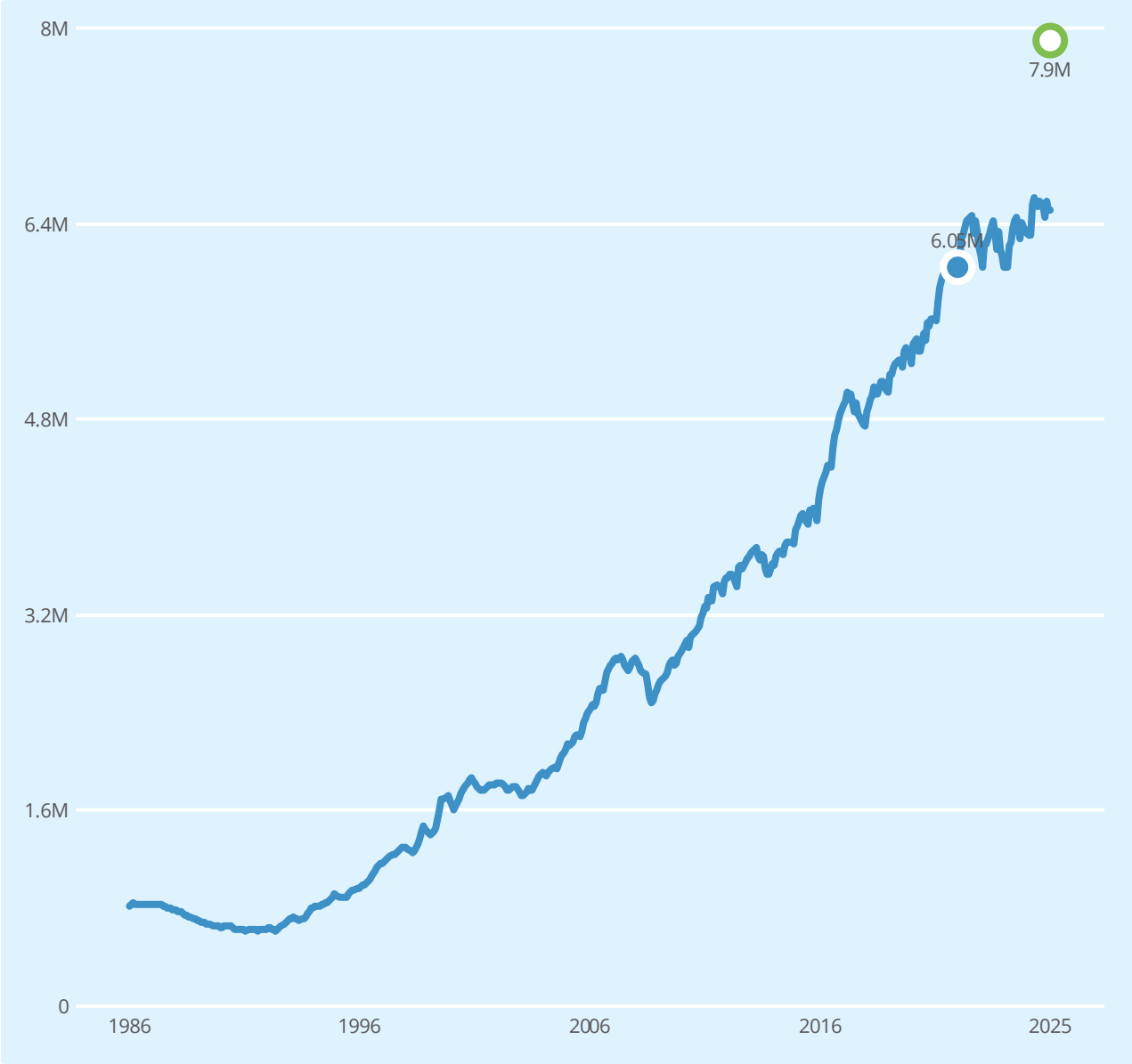
Boligen holder gjennomgående god standard. Nytt bad, kjøkken og overflatebehandlet i 2021-2022. Flott hage med gode solforhold.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2021	26.11.2021	07.01.2022	6 000 000	6 050 000	0	6 050 000	2
27.10.1987		27.10.1987	-	1 340 000	-	1 340 000	3

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

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

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

61
tomannsboliger til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 856 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

56
tomannsboliger solgt

11.9M
11.7M
11 537 000 Prisantydning i snitt
11 390 000 Salgspris i snitt
11.1M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 671 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

58 955 Skulds vei 11 Totalpris 7 900 000

46 641 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Skulds vei 11, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1735 **Referansenummer:** GX2594

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

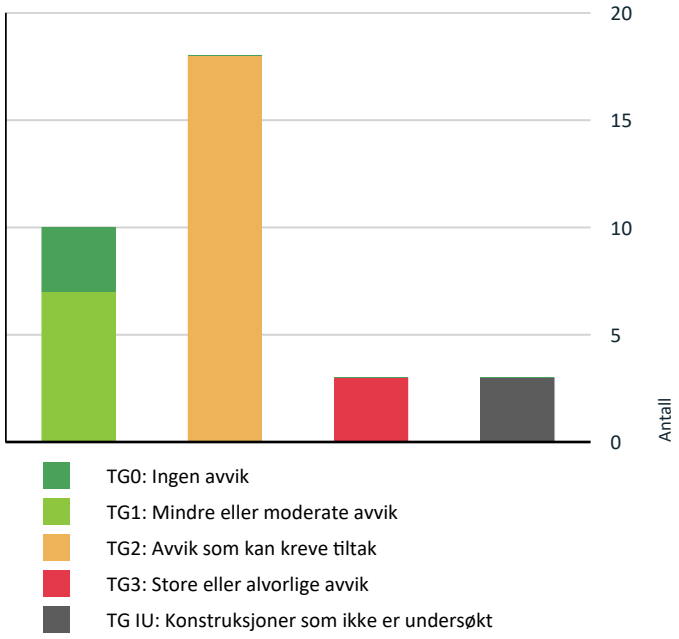
Tomannsbolig

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

Det er avvik mellom byggemåte, godkjente tegninger og dagens bruk. Bod er endret til kontor, og det er satt inn et vindu. Slike endringer krever søknad og godkjenning i kommunen. De fremlagte tegningene er av eldre dato og har delvis utydelig skrift og utforming, noe som gjør det vanskelig å vurdere dagens bruk fullt ut. Dette medfører en viss risiko for at løsninger i bygget kan avvike fra godkjente forhold.

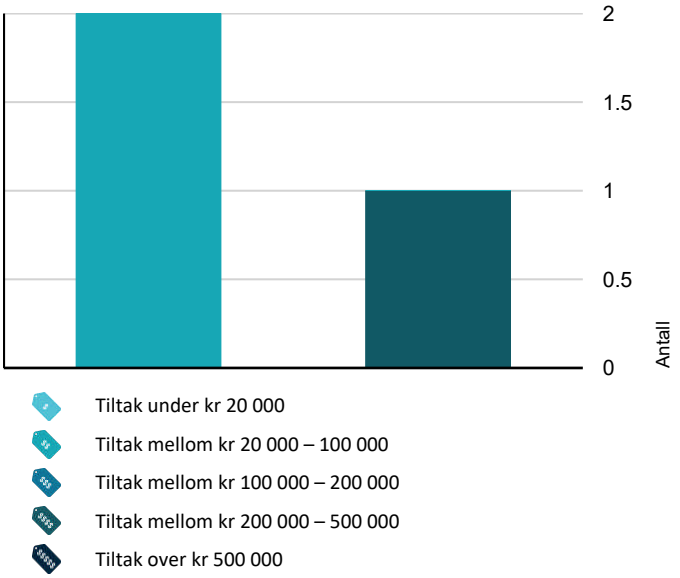
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2. tasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein.
Undertak med asfaltpapp.

Taktekking er inspisert fra takfot stige.
Hele takflaten, inkludert detaljer som beslag, gjennomføringer, innfestinger og overganger, er derfor ikke inspisert i sin helhet, og det er ikke mulig å vurdere undertaket fullstendig.
Det foreligger dermed begrenset mulighet for å avdekke skader, slitasje eller svekkede punkter som kan påvirke konstruksjonens levetid.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder samt eventuelle observasjoner fra innsiden der dette har vært mulig.
Nærmere undersøkelser anbefales dersom det er behov for en fullstendig tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag er av eldre alder og viser tegn til elde og slitasje.

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

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

Eldre beslag kan ha redusert funksjon og tetthet. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting ved videre forringelse eller dersom tegn til lekkasje oppstår.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med trekledning.

Alle mulige åpninger i kledningen for mus og gnagere er ikke kontrollert. Det anbefales det å inspisere boligen for å sikre god musetetthet.

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

Det er registrert værslitt og oppsprukket kledning. Forholdet skyldes langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

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

Råteskader kan svekke kledningens funksjon og føre til fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre eller skifte skadede bord og sørge for tilfredsstillende overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Sprekker kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og påvirke platens levetid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere lokal utbedring eller utskifting.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre.

Luftespalte i gesims og gavl.

Takkonstruksjonen er utført som en tett konstruksjon uten inspeksjonsmulighet utover fra innvendig side i 2. etasje eller utvendig fra bakkenivå. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen fra er fra byggeåret og er utført som en tett konstruksjon uten inspeksjonsmulighet utover fra innvendig side i 2. etasje og utvendig. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen, og insektsnetting i raft er ufagmessig utført, ligger delvis løst og mangler enkelte steder. Det ble registrert fuktskjolder rundt skorstein i 2. etasje, noe som kan indikere mindre lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere takkonstruksjonens tekniske tilstand. Fuktmerker rundt skorstein kan tyde på svikt i tetting eller overgang mellom tak og pipe, og bør undersøkes nærmere. Det anbefales å kontrollere området rundt skorsteinen for lekkasjepunkter, utbedre eventuelle skader, samt montere eller utbedre insektsnetting og sikre tilfredsstillende ventilasjon i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedør med ramme og karmer i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trevirket rundt omramming vinduer er oppsprukket og værslitt, som følge av langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre og slitte vinduer kan ha redusert tetthet, funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes vedlikehold, utbedringer og justeringer.



TG 2 Terrassedør

Terrassedør/foldedør i pvc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Terrassedør tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan skyldes mindre skjevheter i dørblad eller karm som følge av bevegelser i konstruksjonen eller justeringsbehov.
Mangler beslag i underkant av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren kan få redusert funksjon og økt slitasje på beslag og tetningslister. Det anbefales å justere hengsler eller karm slik at døren går fritt ved åpning og lukking.
Manglende beslag kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning og skader på dørens underkant. Det anbefales å montere egnet beslag for å sikre beskyttelse mot fukt og slitasje.





TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørblad sitter skjevt i karm, og det er synlig slitasje på overflater. Skjevheten kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, slitte hengsler eller manglende justering over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjev dør kan gi redusert funksjon, økt luftlekkasje og ytterligere slitasje på beslag og karm. Det anbefales å justere eller eventuelt utbedre hengsler og overflater for å sikre korrekt lukking og forlenge dørens levetid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen på ca. 34 m².
Bjelkelag med terrassebord.
Levegg i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen bærer preg av ufagmessig utførelse. Trappen er skjev og mangler fundamentering. Det er mangelfull eller ikke-fagmessig fundamentering under terrassekonstruksjonen. Innfestingen av terrassebord fremstår som utilstrekkelig noen steder. Eier opplyser at det er benyttet en kombinasjon av skjulte skruer og synlige. Terrassebordene ligger for tett mot ytterkledningen, og det er registrert råteskade på levegg. Under dimensjonert rekkverk har svak innfesting og mangelfull stivhet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Feil og mangler ved utførelsen kan gi redusert stabilitet, økt risiko for bevegelse og videre skader som følge av fuktpåvirkning. Råteskader og svak innfesting kan medføre sikkerhetsrisiko. Det anbefales å etablere forsvarlig fundamentering, utbedre festemidler og avstand til kledning, samt skifte skadede og ufagmessig monterte deler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater innvendige gulv med laminat, parkett, malt kork.
Overflater innvendige vegger med malte flater, panel.
Overflater innvendige himlinger med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av laminat ved enkelte avslutninger. Tapet er løs i noen hjørner ved yttervegg i 2. etasje. Forholdene kan skyldes bevegelser i bygningen eller fuktpåvirkning over tid.
Det er stedvis knirk i gulv.

Det er registrert fuktmerker rundt pipe i 2. etasje. Dette kan skyldes lekkasje i overgang mellom tak og pipe, kondens eller tidligere fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs tapet vurderes i hovedsak som et estetisk forhold, men kan utvikle seg dersom bevegelse eller fukt vedvarer. Nærmere undersøkelser anbefales. Det anbefales å utbedre laminatavslutninger, lime fast løs tapet og kontrollere gulv for å sikre korrekt innfesting og stabilitet.

Fuktmerker kan indikere svikt i tetting og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell aktiv lekkasje. Det anbefales å kontrollere beslag og tetting rundt pipen fra utsiden, samt vurdere utbedring for å hindre videre fuktskader.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er derfor ikke foretatt måling av skjevheter, nedbøyning eller stivhet. Dersom man ønsker en utvidet kontroll, anbefales nærmere undersøkelser i tråd med NS 3600, herunder bruk av laser eller rettholt for å avdekke nivåforskjeller og skjevheter.
Når etasjeskiller ikke er vurdert, er tilstanden ukjent. Det innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte skjevheter, svikt eller andre konstruksjonsmessige avvik som ikke er avdekket i forbindelse med denne rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeåret.
Peisovn på stuen.



TG IU Krypkjeller

Det er ikke etablert krypkjeller i bygget, ifølge opplysninger fra rekvirent.

Det er ikke foretatt fysisk kontroll av eventuelle konstruksjoner under gulv. Opplysningene er basert på rekvirentens informasjon.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket har store åpninger på ca. 12 cm, noe som ikke tilfredsstiller krav til barnesikring. Fri høyde i nedre del av trapp er målt til 1,93 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Store åpninger i rekkverk kan medføre risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Lav fri høyde i trapp kan gi risiko for støt ved passering. Det anbefales å montere sikring eller redusere åpningene i rekkverket, samt merke eller tilpasse området der fri høyde er lav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2022.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Noen områder med hullyd under fliser, men det er ikke registre riss eller løse fliser.

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

Det er målt under 1:100 fall på deler av gulvet, og det mangler oppkant ved dørterskel. Målt verdi er ca. 10 mm på 2 meter. Det er svakt fall i deler av dusjsonen, med mindre vannansamlinger rundt sluket ved vanntest.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med synlig membran under slukets klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik mellom forelagt FDV-dokumentasjon og sjekkliste for utførelse. Sjekklisten viser bruk av fleksibel 2-komponent membran (SCHÖNOX 2K-DS Rapid), mens FDV-dokumentasjonen beskriver støp med fall mot sluk før påføring av Protan sveisemembran med 15 cm oppbrett på vegg. Dette indikerer at faktisk utførelse eller dokumentasjon ikke er entydig.

Det ser ut til at det er benyttet smøremembran med butylmansjett under klemring, og at det deretter er påført støp over denne. En toppmembran skal ligge over støp og under flis, ikke under støp, slik det fremstår her. Utførelsen avviker dermed fra anbefalt oppbygning og kan tyde på feil i membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uoverensstemmelse mellom dokumentasjon og utførelse skaper usikkerhet om hvilket tettesystem som er benyttet, og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å innhente bekreftelse fra utførende entreprenør eller våtromsleverandør for å avklare hvilken membranløsning som faktisk er installert, samt at dokumentasjonen oppdateres slik at den samsvarer med utførelsen.

Feil plassering av membran kan redusere tettheten og øke risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare oppbygningen og vurdere behov for utbedring dersom membranen ikke ligger i riktig sjikt.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med vegg i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kjøkken, mot dusjen.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom antatt fra byggeåret.
Gulv med fliser.
Vegger med fliser.
Benkesplate i tre med servant, overskap med speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Klosett.

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

Badet er fra byggeåret og er oppført med metoder og materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og funksjonalitet, må våtrommet oppgraderes for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra kontor, mot vaskerom.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Micro.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. TASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Vegger med tapet.
Gulv med belegg.
Klosett.
Servantinnredning med underskap.

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

Det er registrert løs tapet på vegger og eldre, slitte overflater på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å utbedre overflatene ved oppussing for å oppnå bedre holdbarhet og estetisk uttrykk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i på badet.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Noen vannrør er bytter ifm oppussingen av badet i 2022.
En del er far byggåret.

Utvendige avløpsrør og bunnledninger er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.
Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en fagperson for å undersøke tilstanden innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.
Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gir begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.
Ingen ventilering bortsett fra åpningsbart vindu i kontor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å sikre bedre luftutskifting ved å bruke vindusventiler aktivt og vurdere ettermontering av veggventiler eller mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, der dette er praktisk mulig. Tiltakene bør gjennomføres med hensyn til byggets konstruksjon og gjeldende krav til brannsikkerhet og bevaringsverdi.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har ikke egen kurs. Etter dagens forskrifter anbefales beredere tilkoblet på egen, fast kurs for å ivareta sikkerhet og belastningsfordeling i det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Felles kurs kan føre til overbelastning og redusert sikkerhet i anlegget. Det anbefales å få utført nærmere kontroll av autorisert elektroinstallatør og vurdere etablering av egen kurs til berederen i henhold til gjeldende forskrifter.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og skrusikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré og gang i 2. etg.

Samsvarserklæring fra 2023: Nytt bad, utvidelse av kurser til kjøkken, vaskemaskin og vvb.

Samsvarserklæring fra 2022: Skadet kabel omtrekt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I nåværende eiers eietid. Ukjent hva som er utført av tidligere eiere.

Samsvarserklæring fra 2023: Nytt bad, utvidelse av kurser til kjøkken, vaskemaskin og vvb.

Samsvarserklæring fra 2022: Skadet kabel omtrekt.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2023: Nytt bad, utvidelse av kurser til kjøkken, vaskemaskin og vvb.

Samsvarserklæring fra 2022: Skadet kabel omtrekt.

Ukjent hva som er utført av tidligere eiere om om dette er utført etter 1999.

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?
Ja

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?
Ja

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 TG3 - Det er registrert manglende deksel på koblingsboks på soverom i 1. etg.
manglene deksel utgjør en sikkerhetsrisiko med fare for elektrisk sjokk og skade. Det må gjøres utbedring av registrerte forhold av elektroinstallatør.

TG3 - Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting eller avlastning rundt kabelgjennomføringer i sikringsskapet. Kabler går rett inn uten bruk av avlastningsnippel, pakknippel eller tettemuffe, og det er synlig åpning rundt ledningene.

TG3 - Kabelen som er tilkoblet koblingsboksen til varmtvannsberederen er ikke festet forskriftsmessig.Manglende festing kan føre til mekanisk belastning på ledere og koblingspunkter, med risiko for varmeutvikling eller løs forbindelse over tid. Det anbefales å få arbeidet kontrollert og utbedret av autorisert elektroinstallatør for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret. Dette kan innebære at enkelte komponenter ikke er i samsvar med dagens elektriske standarder og forskrifter.

TG2 - Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.
Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For eldre bygg før 1999 vil det være vanskelig å fremskaffe slik dokumentasjon. I henhold til NS 3600 må det foreligge dokumentasjon på hele det elektriske anlegget for at det skal gis en TG1 eller TG0.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det er ikke utført undersøkelser av grunnforholdene. Dette medfører en risiko for at eventuelle utfordringer som setninger, dreneringsproblemer eller andre grunnrelaterte forhold ikke kan avdekkes.

TG IU Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate på mark, som normalt ikke har tradisjonell drenering langs grunnmur slik det er ved kjeller- eller sokkelløsninger. Fuktsikring i slike konstruksjoner ivaretas vanligvis gjennom kapillærbrytende masser (f.eks. pukk), samt fuktsperre og eventuell isolasjon under betongplaten. Dette var ikke vanlig på byggetiden. Det er ingen mulighet for visuell kontroll av forholdene. Fall på terreng bort fra bygningen er viktig for å hindre vannansamling inntil ringmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmus med støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ringmur har avflassing, forvitring og enkelte riss. Forholdene skyldes trolig fuktpåvirkning, frostskader, setninger eller naturlig aldring av betongen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadene kan utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning dersom fukt trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadede partier, fjerne løs puss og overflatebehandle muren med egnet diffusjonsåpen puss eller maling for å begrense videre forvitring.









TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med utvendig adkomst.
Støpte gulv.
Bindingsverk med utvendig kledning.
Saltak konstruksjon tekket med takstein i eternitt, takpanner og papp.
Vindu.
Dør

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Det presiseres at tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse og kan ikke betraktes på nivå med en tilstandsrapport. Enkel beskrivelse av tilleggsbyggene er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

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



Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Ingen opplysninger om byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående halvpart av garasje.
Støpte gulv.
Bindingsverk med utvendig kledning.
Saltak konstruksjon tekket med plater..
Vippeport.
Vindu.
Dør

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Det presiseres at tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse og kan ikke betraktes på nivå med en tilstandsrapport. Enkel beskrivelse av tilleggsbyggene er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

Tidligere salgsoppgaver opplyser for ca. 10 år siden falt et tre over garasjen og skadene ble utbedret den gangen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

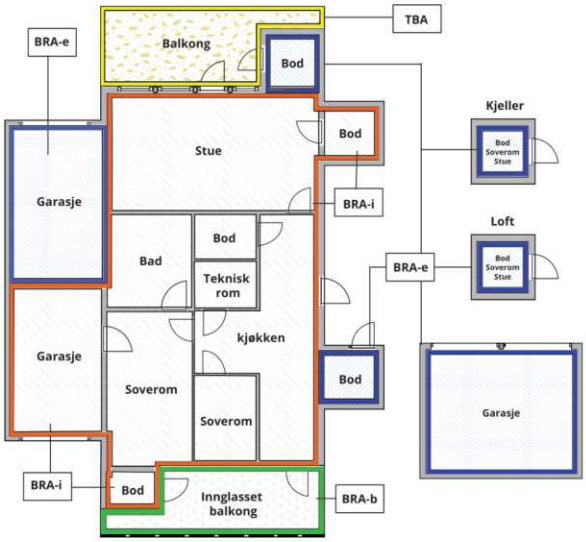
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	100			100	34
2. tasje	33			33	
SUM	**133**				**34**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, spisestue, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, kontor		
2. tasje	Gang m/ trapp, toalettrom, soverom		

Kommentar

Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling på stedet med lasermåler og kan avvike fra arealer basert på byggetegninger. Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utørt med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

I tillegg er det 2 stk. rom bak knevegger i 2. etasje. Disse rommene er ikke med i arealet grunnet takhøyde under 190 cm.

Kontor er tidligere bod som det er satt inn vindu, opplyser eier. Rommet har ikke tilfredsstillende utlys/dagslys for som til varig opphold.

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.
Boligen er målt med laser, men på grunn av skråtak og vinkler må det påregnes usikkerhet og økte toleranser i arealberegningen. Dette kan medføre betydelige avvik mellom beregnet areal og faktisk gulvareal. For å fastslå arealet med større nøyaktighet anbefales det å gjennomføre en 3D-skanning eller annen form for presisjonsmåling før et eventuelt salg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom byggemåte, godkjente tegninger og dagens bruk. Bod er endret til kontor, og det er satt inn et vindu. Slike endringer krever søknad og godkjenning i kommunen. De fremlagte tegningene er av eldre dato og har delvis utydelig skrift og utforming, noe som gjør det vanskelig å vurdere dagens bruk fullt ut. Dette medfører en viss risiko for at løsninger i bygget kan avvike fra godkjente forhold.

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: Oppgraderinger og vedlikehold (ifølge eier):
2022: Luft til luft varmepumpe. Faktura foreligger, opplyser eier.
2022: Arbeider på det elektriske anlegget. Samvarserklæring fra 2023: Nytt bad, utvidelse av kurser til kjøkken, vaskemaskin og vvb.
2022: Nytt rør-i-rør-system. Bekreftelse fra håndverker foreligger.
2022: Nytt bad etablert. Bekreftelse fra håndverker foreligger.
2002: Kjøkken utskiftet. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.
Høst 2022: Gamle vinduer på sørsiden ble erstattet med stor foldedør/verandadør. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.
2022–2025: Overflater rehabilitert med maling av himling, nye gulv m.m. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.
Ny platting på ca. 45 m² etablert. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.
Tomten er opparbeidet med plen, bed og diverse grunnarbeider. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.
Huset og garasjen er malt utvendig sommeren 2025. Bekreftelse fra håndverker foreligger ikke.

Egeninnsats:
Ny terrasse, nye gulv i gang og gjesterom, overflatebehandlinger, trapp, nye gulv 2.etg. Malt utvendig kledning og vinduer, Ny dør garasje, maling himling.

Faglært:
Rehabilitering kjøkken og bad, nytt vindu kontor, ny foldedør, nye gulv stue/kjøkken. Oppgradert 2022-2025, faglært ved Lysakerbygg AS

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kontor har Ikke tilfredsstillende utsyn, dagslys og ventilasjon.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod med utvendig adkomst.	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	133	0
Bod	0	8
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Eline Rosenlind Falch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	266		0	793 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skulds vei 11

Hjemmelshaver
Falch Eline Rosenlind, Flatland Sondre Øksendal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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/GX2594

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.
7250506

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eline Rosenlind Falch	Sondre Øksendal Flatland

Gateadresse
Skulds vei 11

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250506

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitert bad, nye sluk, membran,fliser,elektro,varmekabler og nytt rør i rør
Arbeid utført av	Lysakerbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vann og avløp i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 2022
Arbeid utført av	TK Rørteknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmepumpe 2022 Og oppgradert deler av el anlegg og sikringsskap i forbindelse med nytt bad og kjøkken
Arbeid utført av	AK1 Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250506

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	Egeninnsats: ny terrasse , nye gulv i gang ,2. Etg, og gjesterom, overflate behandlinger, oppgradert trapp, malt utvendig kledning og vinduer. Ny dør garasje, malt himling Faglært: Rehablitering kjøkken og bad, nytt vindu kontor, ny foldedør veranda, nye gulv stue/kjøkken oppgradert 2022-2025
Arbeid utført av	Lysakerbygg 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: 7250506

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250506

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Falch	ed92a6f2428ac6fbed9e8bb1fc2c176335e19058	03.11.2025 19:23:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Flatland	9c50339dd757bfb159a60a69a4e05171507c0a3d	03.11.2025 19:24:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250506

→ 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

Skulds vei 11

Nabolaget Valkyrieveien/Økriveien - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	19 min	
328 elever, 21 klasser	1.6 km	
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.)	14 min	
297 elever, 19 klasser	1.1 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	16 min	
210 elever	1.2 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.3 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerstien Linje 160, 160E	4 min 0.4 km	
Kolsås Linje 3	6 min 2.7 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 7.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.4 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.6 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	14 min 1.1 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...	18 min	
51 barn	1.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	10 min
Meny Rykkinn	13 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	13 min
Vitusapotek Rykkinn	13 min
Kolsås Vinmonopol	6 min

SPORT

Berger skole	10 min
Tyttebærstien balløkke	11 min
FitnessRoom Rykkinn	13 min
Bærum Squash & Fitness	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

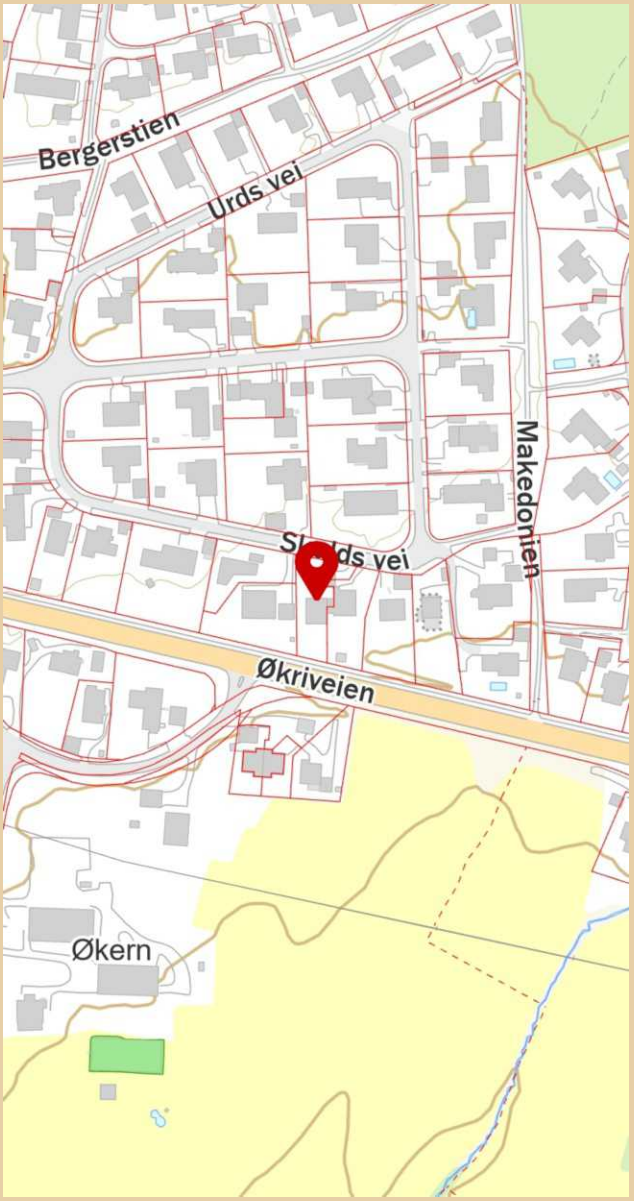
Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

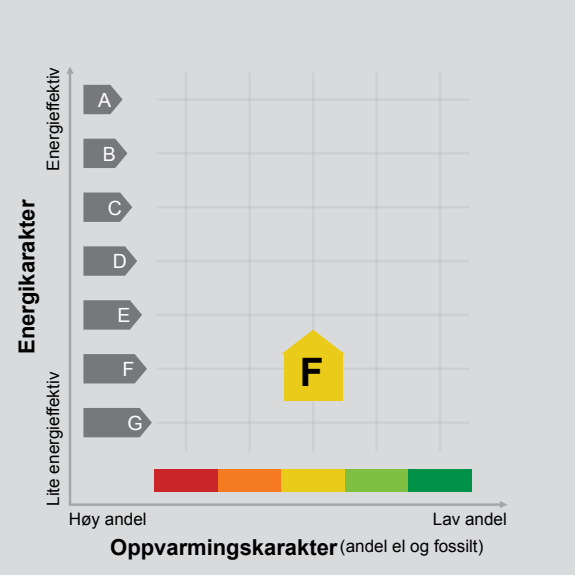
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skulds vei 11
Postnummer	1349
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	266
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16120154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187759
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

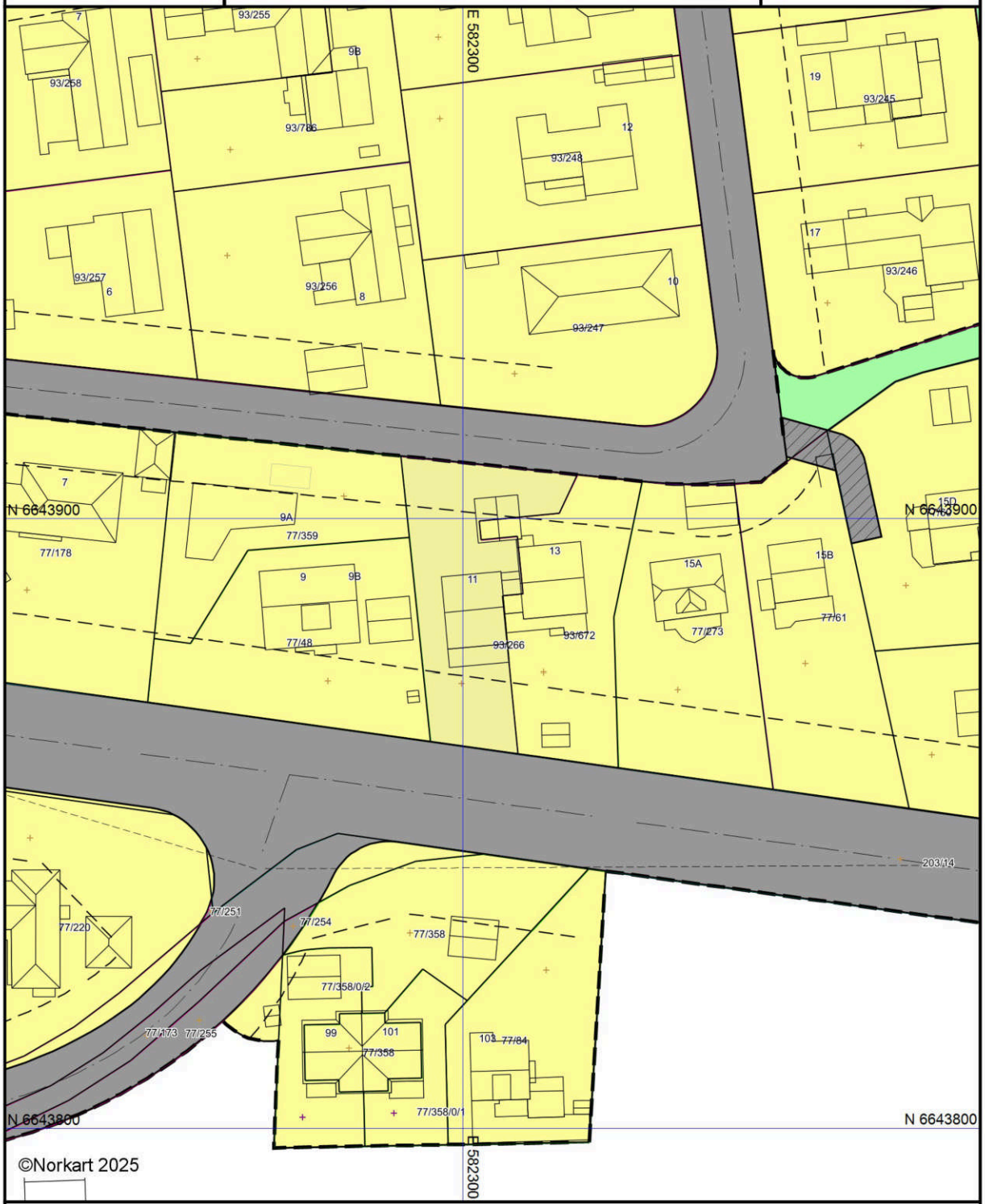
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/266
Adresse: Skulds vei 11
Dato: 31.10.2025
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

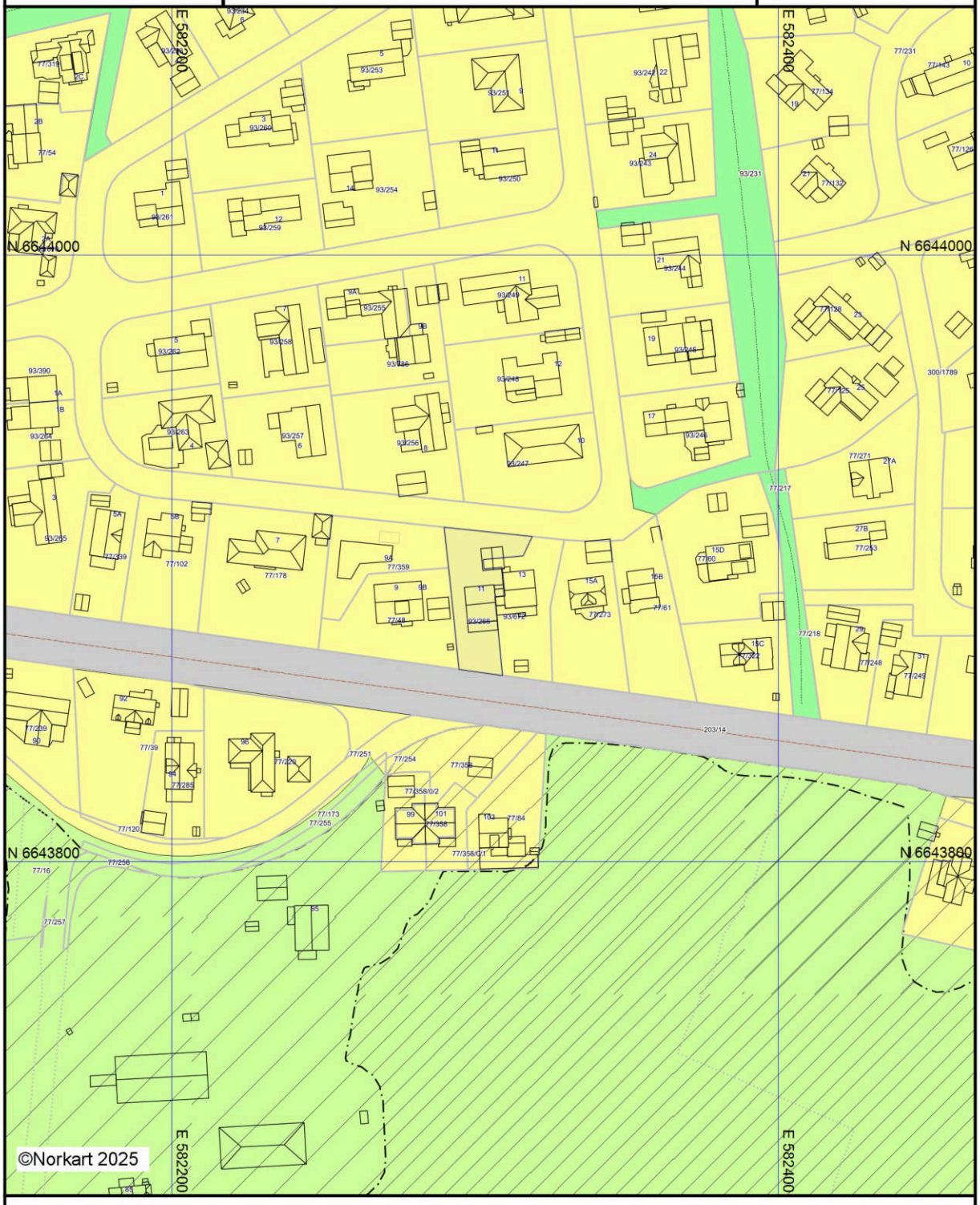
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/266
Adresse: Skulds vei 11
Utskriftsdato: 31.10.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase- nåværende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/266
Adresse: Skulds vei 11
Utskriftsdato: 31.10.2025
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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skulds vei 11, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 793 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

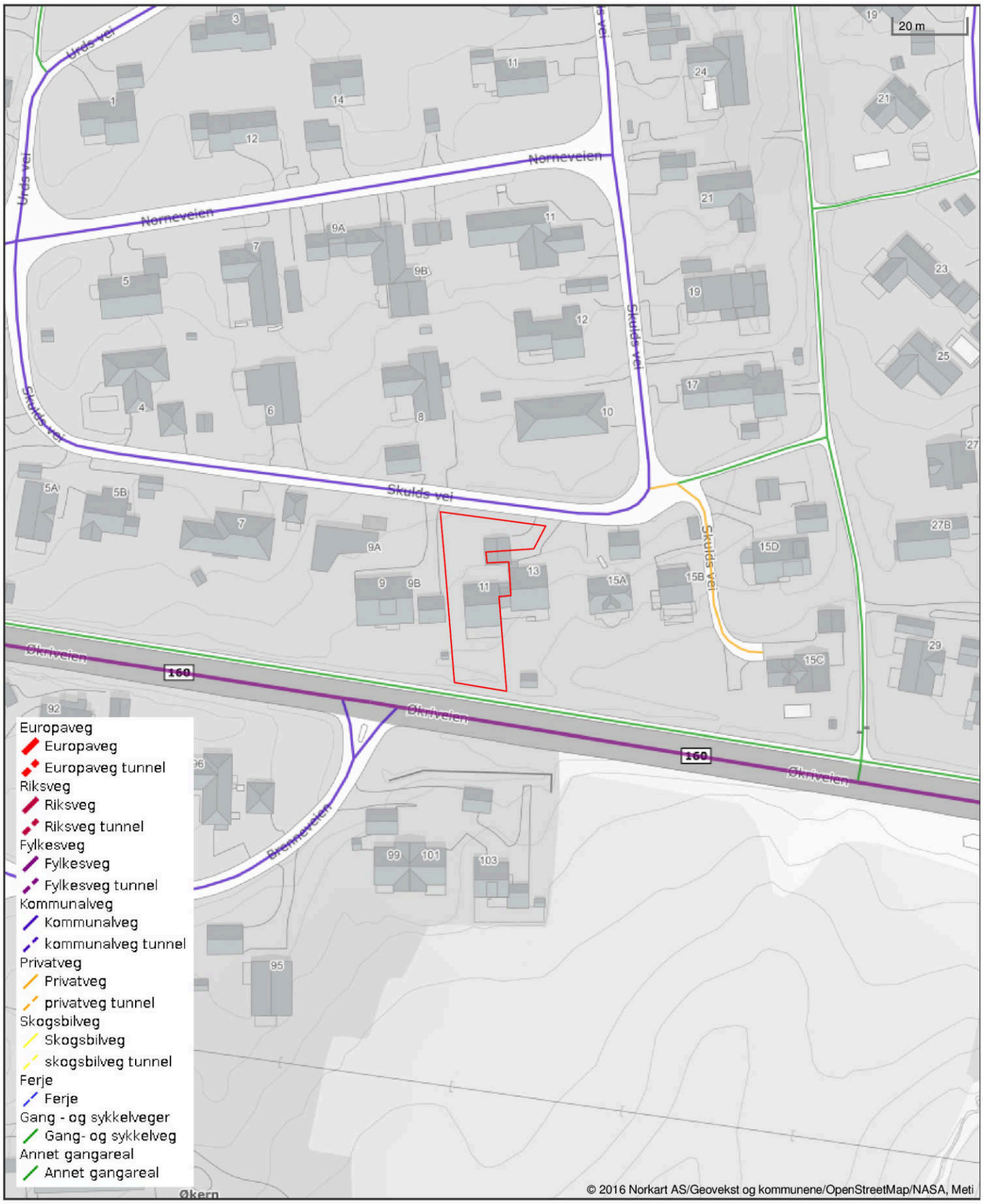
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1974157 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1974157)
Navn	ØKRIVEIEN, RYKKINNVEIEN, BRENNEVEIEN m/omg.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8831/1974157.pdf
Delarealer	**Delareal** 793 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 31.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/266//



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

Bærum kommune

VAledninger

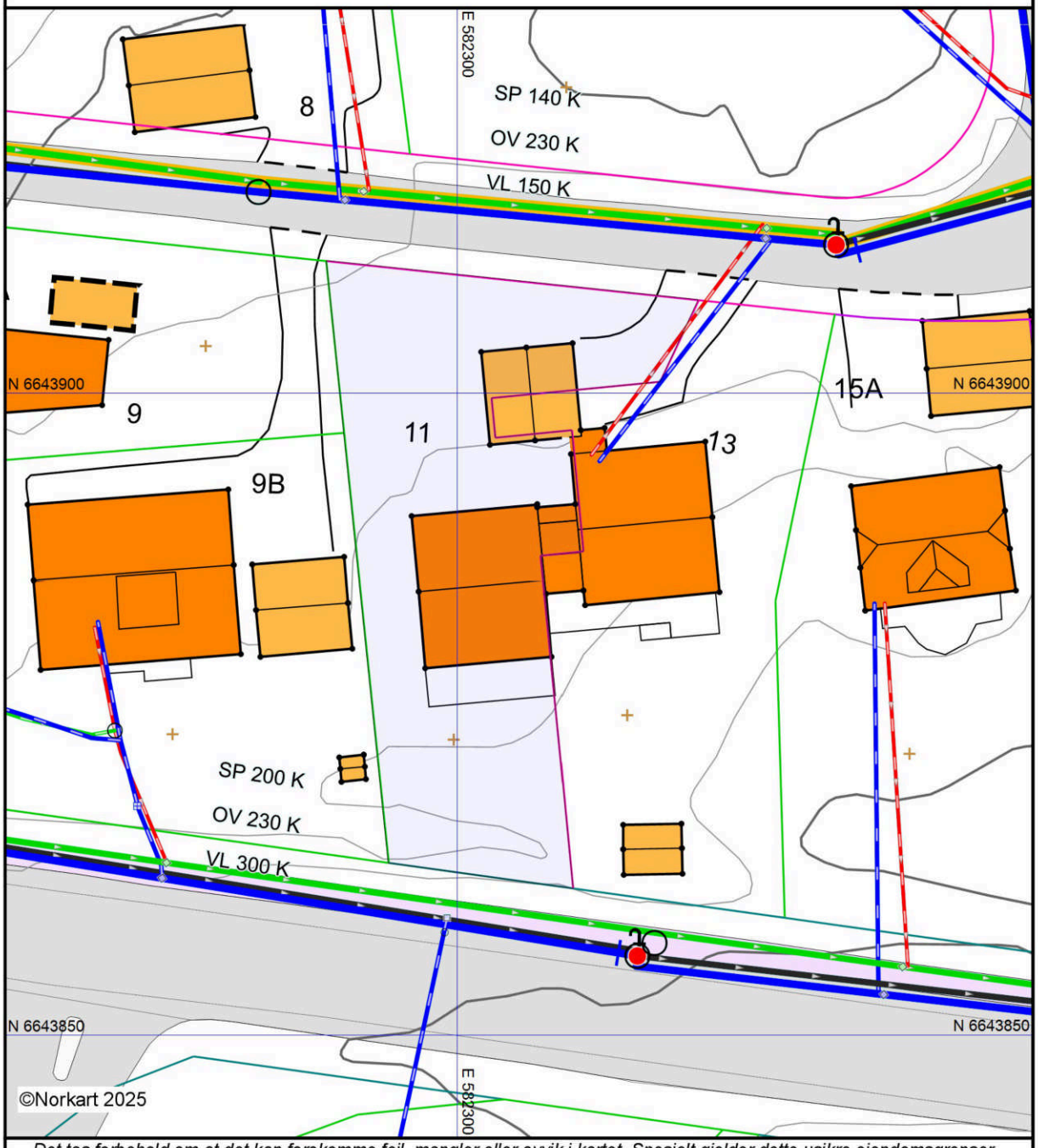
Eiendom: 93/266
Adresse: Skulds vei 11
Dato: 31.10.2025
Målestokk: 1:500

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: 31.10.2025

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.**	93	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skulds vei 11, 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: 31.10.2025

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.**	93	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skulds vei 11, 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	6 776,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 473,16 kr
Sum	**16 843,03 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%	139 m2	41.64	1/1	0 %	5 788,17 kr
Avløp etter areal	15%	139 m2	48.67	1/1	0 %	6 764,85 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	**18 329,21 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: 31.10.2025

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.**	93	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skulds vei 11, 1349 RYKKINN								

Avtale 90153148 (Avgiftsadresse: Skulds Vei 11)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	12.10.2020	28.03.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15B Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate under ildsted		15.10.2020

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	266	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Skulds vei 11 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1974/434	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

30. mai 1975

Herr Olav Råmunddal
Lönnåskollen 52 A
1347 HOSLE

434-74 bilag 21 og 22
TO/åh

Våningshus på gnr. 93 bnr. 266 av Belset
Byggherre: Olav Råmunddal og Helge Fjalsett

En viser til Deres brev av 14. mai d.å. med söknad om brukstillatelse for del B av våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse for leilighet mot öst, del B.

Ved besiktigelsen 29. mai d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 3.

3. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Forannevnte mangler må være rettet innen 6. september d.å. og melding herom sendt bygningsvesenet.

./. Plantegninger av 1. og 2. etasje i 2 eksemplarer vedlegges, påført attestasjon for söknad om arealtilskott.

For bygningssjefen

Einar P. Olsen
e.f.

Torstein Olsen

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
31.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 266 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skulds vei 11, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 957 820
Som sekundærbolig:	kr 7 831 278

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/803/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:17

Stempelmerker kr. 800,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 17/1 – 1974
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
00803 B17.1.74

S K J Ö T E

Bærum kommune selger og overdrar med dette tomt nr. 125 i Bryn/Rykkinnfeltet, gnr. 93, bnr. 266 i Vestre Bærum

til Claus Carl Hellwig, født 15. desember 1912 og fru Berit Hellwig, født 29. januar 1918

for en kjöpesum på

kr. 79.128,-

som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over tomten, samt til å gi andre tomteeiere slik rett for nödvendige tilknytningsledninger og kabler. Videre forbeholder selgeren seg rett til å kreve inn tilknytningsavgift for kloakk med inntil kr. 1.500,- pr. leilighet og en årlig avgift til drift av renseanlegg med det beløp Bærum kommunestyre til enhver tid bestemmer (f.t. kr. 50,- pr. år).

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for gjerdehold mot sine eiendommer.

Selgeren kan forlange at kjöperen melder seg inn i godkjent velforening.

Sandvika, 3/1 1974

Willy Greiner
ordförer

Stempelmerker kr. 800.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 17/6 her -1974
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERKONTOR

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVERSEMBETE
08762 17.6.74

SKJØTE

Berit Helwig f. 29/1 1918 og Claus Carl Helwig f. 15/12 1912 selger og overdrar med dette tomt nr. 125 i Bryn/Rykkinn-feltet, gnr 93, bnr 266 i Vestre Bærum til

Olav Råmundal f. 3 mars 1946 og
Helge Fjalsett f. 21 august 1948

for en kjøpesum på

kr. 79.128,-

som er avgjort på omforenet måte.

Spesielle bestemmelser:

Bærum kommune har rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over tomten, samt til å gi andre tomteeiere slik rett for nødvendige tilknyttningsledninger og kabler. Videre forbeholder Bærum kommune seg rett til å kreve inn tilknytningsavgift for kloakk med inntil kr. 1.500,- pr leilighet og en årlig avgift til drift av renseanlegg med det beløp Bærum kommunestyre bestemmer (f.t. kr. 50,- pr år) Bærum kommune kan forlange at kjøperen melder seg inn i godkjent velforening.

Oslo 17/6 1974

Som innehavere av grunnbokshjemmelen til gnr 93bnr 266 i Vestre Bærum.

Berit Helwig
Berit Helwig

Claus Carl Helwig
Claus Carl Helwig

Jeg/Vi bekrefter herved at Berit og Claus Carl Helwig egenhendig har undertegnet dette skjøte og at begge er over 20 år.

Erik Sverre
Gange Rolvsgate 2 D
Oslo 2

Gunn E. Haugen
Gunn E, Haugen
Folke Bernadottes vei 32
Oslo 8

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSSAKSAVDELINGEN
12652 27.8.74

ERKLÆRING

«Undertegnede eier/fester av gnr. 93 bnr. 266 av Belset i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den /det garasje som Bærum bygningsråd i møte 15/8 74 godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Helge Fjalsett Olav Råmunddal
(Underskrift)

Helge Fjalsett Olav Råmunddal

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB - 1000 - 12-73

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skulds vei 11, 1349 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 266, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250506

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
