



aktiv.

Belsetveien 47, 1348 RYKKINN

**Romslig rekkehus over tre plan i
attraktivt område | Solrik terrasse |
Familievennlig planløsning |
Sentralt**



Eiendomsmegler / Salgsleder

Tenaz Ershadi

Mobil 472 47 290

E-post tenaz.ershadi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 390 000,-
Omkostn.: Kr 161 140,-
Total ink omk.: Kr 6 551 140,-
Selger: Fakhirah Jabeen Ahmad
Muhammad Sarfraz

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 138/142 kvm
Tomtstr.: 159 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 370
Oppdragsnr.: 1115260035

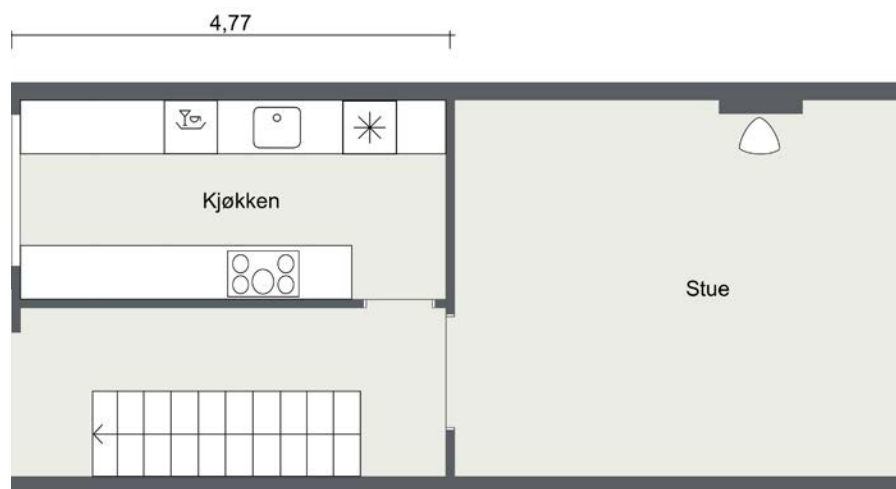
Romslig rekkehus over tre plan i attraktivt område | Solrik terrasse | Familievennlig

Velkommen til Belsetveien 47 presentert av Eiendomsmegler Tenaz Ershadi v/Aktiv!

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med hele tre soverom, to stuer og to bad, noe som gir gode og fleksible oppholdsarealer for en aktiv hverdag. Fra kjellerstuen er det utgang til en solrik terrasse på hele 22 kvm.

Boligen har en attraktiv og intern beliggenhet i et rolig og etablert boligområde. Her kan du nyte gode solforhold og hyggelige uteområder. Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell med romslige oppholdsarealer som legger godt til rette for et komfortabelt familieliv.

- Rekkehus over tre plan
- Fin intern beliggenhet
- Garasjeplass (ikke rettsvern)
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Gode lagringsmuligheter
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	83
Energiattest	90
Nabolagsprofil	95
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 142 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 kvm Gang, kjellerstue, bad, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, stue og kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, tre soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

22 kvm Terrasse.

1. etasje

5 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. 4 m² samt en utvendig bod som deles med naboen. Den delte boden er ikke medtatt i arealoppsettet da den benyttes av flere bruksenheter. Den utvendige boden var fylt med eiendeler og utstyr som ville vært tidkrevende å flytte på. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen disponerer i tillegg en garasje i felles rekke. Garasjen er ikke medtatt som BRA-e i rapporten, da eier opplyser at den ikke er adskilt med vegger mot tilstøtende garasjer. Det gjøres oppmerksom på at garasjen heller ikke er tilstandsvurdert, da bygningen inngår i fellesarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

159 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i et skrånede terreng. Terrenget er opparbeidet med heller på oversiden samt terrasse og gressplen på nedsiden.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet som kombinerer skjønnheten i naturen med praktisk tilgjengelighet i et rolig, familievennlig nabolag. Den ligger solrikt til på den øvre delen av Belset på Rykkinn i Bærum. Dette er et veletablert område som gir deg enkel tilgang til offentlig transport, samt skoler og barnehager rett i nærheten.

For de som liker å handle, finnes et mangfold av butikker og tjenester i Nærsenteret på Rykkinn, som er en kort kjøretur unna. I tillegg er det rikelig med fritidstilbud i nærheten, inkludert en tennishall, fotballbaner og svømmehaller som du kan nå til fots.

For naturelskere og vinterentusiaster er det også gode muligheter. Du kan nyte en rask to-minutters kjøretur til lysløypen i marka om vinteren eller ta en tur til den utendørs skøytebanen. Med en ideell beliggenhet som dette, vil du kunne nyte det beste av både naturen og det urbane livet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Glitre barnehage Avd Langeleiken
- Glitre barnehage Avd Bakkeplassen
- Gommerud barnehage

Barneskoler

- Bryn skole
- Rykkinn skole
- Hammerbakken skole

Ungdomsskoler

- Eineåsen skole
- Eineåsen skole avd. Gommerud

Videregående skoler

- Rosenvilde videregående skole
- Dønski videregående skole
- Rud videregående skole
- Valler videregående skole
- Sandvika videregående skole

Bygningssakkyndig

Karl-Magnus Gustavsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1974.

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjon. Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning.

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2010 i kjellerstuen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.03.2026 av Takstpartner med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG3:

Utvendig - Takoverbygg for balkong

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Trekkingen er utett og det er registrert råteskader i treverket. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet. Ved inspeksjon ble det registrert manglende mansjett/membran rundt samtlige gjennomføringer som var mulig å kontrollere. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det originale sluket ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, et område som er definert som "våt sone". For

mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. For mer informasjon se side 21 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Nedløp og beslag

- Nedløpsrøret fra boden er mangelfullt avsluttet. Vindusbeslag er feil utført. Beslaget er montert på utsiden av vinduet i stedet for under vinduet. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen fremstår for det meste med normal alderssvekkelse, men det er registrert stedvis aldersrelatert slitasje på kledningen. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Undertaket er misfarget. Det er registrert svertesopp på undertaket. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Dører

- Entrédøren er av eldre dato og fremstår med en del slitasje. Det er i tillegg registrert noe slitasje på balkongdøren i kjelleren. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkongen fremstår å være understøttet av en planke med dimensjon ca. 36 × 73 mm. Konstruksjonen vurderes derfor som underdimensjonert og kan ha redusert bæreevne. Rekkverket viser tegn til værslitasje, med sprekker i trevirket. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Overflater

- Vegger og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje.
- Gulv: Det er påvist enkelte fliser i entré med bom, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. I tillegg er det registrert enkelte fliser med skader. Det er registrert fuktsvelling, skader og glipper i endeskjøtene på laminatgulvet, spesielt i stuen. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. For mer informasjon se side 13 og 14 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Rom Under Terreng

- Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellermuren ved inspeksjon. Ved hulltaking ble det også registrert plast i den utforede ytterveggen. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Innvendige trapper

- Det er registrert en del slitasje på trappen, samt betydelig knirk i trappeløpet ned mot kjelleren. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er påvist hull i enkelte fliser over servanten Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. For mer informasjon se side 16 og 17 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er påvist svertesopp i fugene i dusjonen. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist ufagmessig utført arbeid med flislegging, fugging og silikonering, f.eks ujevnheter, sprang på fliser o.l. I tillegg er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. For mer informasjon se side 18 og 19 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. For mer informasjon se side 19 og 20 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene. Det er påvist at dusjsettet er delvis løst. For mer informasjon se side 20 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. For mer informasjon se side 20 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 22 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 22 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. For mer informasjon se side 22 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Varme, generelt

- Varmekablen i entré har passert 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. For mer informasjon se side 22 og 23 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. For mer informasjon se side 24 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Terrengforhold

- Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. For mer informasjon se side 25 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. For

mer informasjon se side 25 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen grenser mot flislagt baderomsvegg. For mer informasjon se side 21 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Renovert begge bad. Fliser, varmekabler og innredning av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Membran i bad, sluk er ikke byttet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: IcopalTak AS

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av tak med nytt tekke, sammen med nabohuset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Var punktert flere vinduer, men alle vinduer er byttet i 2017.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Huz dør & vindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører byttet ut. Unntak av inngangsdør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg

eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Lagt tak på ytterbod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja. Tak over terrasse er slitt og skal byttes i mars 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Takmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Legge nytt tak over terrassen oppe.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja. Har sett maur noen ganger, men ingen skade av dem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Har satt opp elektronisk maurkontroll, ikke sett maur etter det.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Comfort Bærum

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: YIT Building Systems AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av el.kontroll fra Hafslund. Satt inn kontakt til komfyr i bod kjeller.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Bygget terrasse i 2008, nedre plan.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Gjort ved hjelp av faglært. Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i

nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt alle rom, vegger og tak. Unntak 1 soverom, denne ble malt i 2022.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 142 kvm

BRA-i:

Rekkehus:

-1. underetasje 44 m²: Gang, kjellerstue, bad, vaskerom og bod.

1. etasje 49 m²: Entré, stue og kjøkken.

2. etasje: 45 m²: Gang, tre soverom, bad og bod.

BRA-e:

Rekkehus:

1. etasje 4 m²: Utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal

-1. underetasje: 22m²: Terrasse.

1. etasje: 5m²: Balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befaringsdato 09.03.2026 utført av Karl-Magnus Gustavsen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med hele tre soverom, to stuer og to bad, noe som gir gode og fleksible oppholdsarealer for en aktiv hverdag. Fra kjellerstuen er det utgang til en solrik terrasse på hele 22 kvm.

Boligen har en attraktiv og intern beliggenhet i et rolig og etablert boligområde. Her kan du nyte gode solforhold og hyggelige uteområder. Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell, med romslige oppholdsarealer som legger godt til rette for et komfortabelt familieliv.

- Pent rekkehus over tre plan
- Fin intern beliggenhet
- Garasjeplass (ikke rettsvern)
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Gode bod/lagringsmuligheter
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter

FØRSTE ETASJE

Entré:

Boligen har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til rommene i etasjen, samt videre forbindelse til boligens øvrige plan.

Stue:

Moderne og lys stue som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 5 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

ANDRE ETASJE

Soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. De øvrige soverommene kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Bad:

Badet ble pusset opp i 2008 og fremstår med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er malt og utført med Tak-ess plater samt innfelte spotter. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og belysning, dusjkabinett med skyvedører samt frittstående toalett.

Bod:

Hovedsoverommet har tilknyttet bod som gir praktisk og god oppbevaringsplass.

UNDERETASJE

Kjellerstue:

Kjellerstuen fremstår som et romslig og hyggelig oppholdsrom med flere bruksmuligheter, og egner seg godt som TV-stue, oppholdsrom eller lekeområde.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2008 og har flislagte vegger samt malt tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og integrert lys, dusjhjørne med forheng og frittstående toalett.

Vaskerom:

Vaskerommet er av eldre dato og har flislagt gulv. Veggene er delvis flislagt, og taket har malte, slette flater. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Bod:

I underetasjen finner du en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet gir god plass til lagring av sesongutstyr, sportsutstyr og annet man ønsker å oppbevare litt utenfor oppholdsrommene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026: Modernisering Malt alle vegger i boligen med unntak av ett soverom, som ble malt i 2022.

2020: Modernisering Utskifting av yttertak, herunder takpapp og undertak – utført av Icopal Tak.

2016: Modernisering Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv.

2016: Modernisering Ny taktekking på ytterbod.

2017: Modernisering Boligen ble malt utvendig.

2017: Modernisering Utskifting av samtlige vinduer, kjellervinduet ble kjøpt brukt.

2008: Modernisering Oppussing av begge badrom.

2008: Modernisering Utskifting av varmtvannsbereder.

2008: Modernisering Etablering av terrasse i underetasjen.

2008: Modernisering Utbedring av el.kontroll fra Hafslund. Satt inn kontakt til komfyr i bod kjeller.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass iht. avtale mellom Belset boligsameie og Gommerud huseierforening.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne parkeringsplasser tilhører sameiets fellesareal, og at parkeringsplassen således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av parkeringsarealet kan dermed opphøre.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer 00023240255

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har peis både i første etasje og underetasjen, og er ellers elektrisk oppvarmet. Det er elektriske varmekabler på begge bad og i entré, mens øvrige rom varmes opp med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 390 000

Omkostninger kjøper

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

161 140 (Omkostninger totalt)

173 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 551 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 563 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 565 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 17 744 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 17 744,- for inneværende år. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fellesutgiftene er kr 14 000,- pr år. og inkluderer: Tv og internett, brøyting og strøing på vinterstid, drift av veilys, utgifter til garasje og containerleie til dugnader.

Fellesutgiftene betales i to terminer per år.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til huseierforeningens faktiske utgifter.

Styreleder informerte den 09.03.2026 om at det ikke er planer om å øke

felleskostnadene. Styret foreslår samtidig å redusere fellesutgiftene i det nye budsjettet fra kr 7 000,- x 2 til kr 6 500,- x 2.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 17 200 kWh pr. år.

Boligen har en årlig forsikringspremie på ca. kr 7 000,-.

Nåværende eier bruker Viken Fiber. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Boligen er tilknyttet Verisure alarmselskap som koster ca. kr 8 100,- pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 098 450 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 393 800 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Boligen er pliktig medlem av Gommerud Huseierforening.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Gommerud Huseierforening

Organisasjonsnummer

913773330

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 370 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dagboknr. 8382, tinglyst 11.06.1974, type heftelse: Rettigheter iflg. skjøte
Forklaring: Eiendommen overdras fra A/S Selvaagbygg til kjøper, og kjøpesummen er betalt. Overdragelsen skjer med vilkår om at eieren skal betale årlig avgift til Bærum kommune for drift av renseanlegg og være medlem av huseierforeningen i området, med plikt til å bidra til drift og vedlikehold av fellesarealer og garasjeanlegg. Bærum kommune har forkjøpsrett til eiendommen og rett til å legge og vedlikeholde ledninger over eiendommen. Det stilles også krav om at boligen gjenoppføres innen to år ved brannskade.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.07.1975. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende endringer er gjort på planløsning iht opprinnelige byggetegninger:

- Veggen mellom kjellerstuen og badet er flyttet. Riving eller endring av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest

for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via kommunal og felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for huseierforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (159 kvm) i henhold til reguleringsplan Gommerud/Belset, datert 26.04.1973 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 159 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Det pågår et kommunalt reguleringsarbeid for småhusområdet rundt Gommerudveien i Bærum. Bærum kommune utarbeider en offentlig detaljregulering som omfatter flere gater i området, blant annet Fasanveien, Fasansvingen, Fasanfaret og deler av Langleiken. Planarbeidet skal fastsette nye rammer for hvordan området kan utvikles fremover.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Tenaz Ershadi
Eiendomsmegler / Salgsleder
tenaz.ershadi@aktiv.no
Tlf: 472 47 290

Ansvarlig megler bistås av

Tenaz Ershadi
Eiendomsmegler / Salgsleder
tenaz.ershadi@aktiv.no
Tlf: 472 47 290

Oppdragstaker

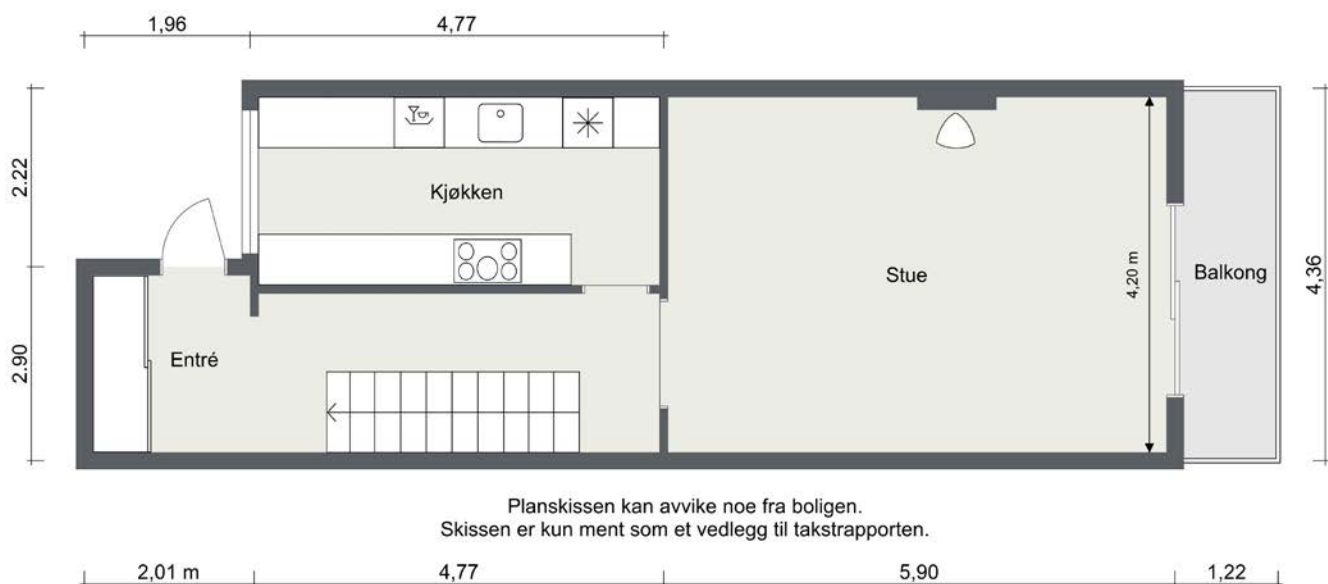
Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

17.03.2026

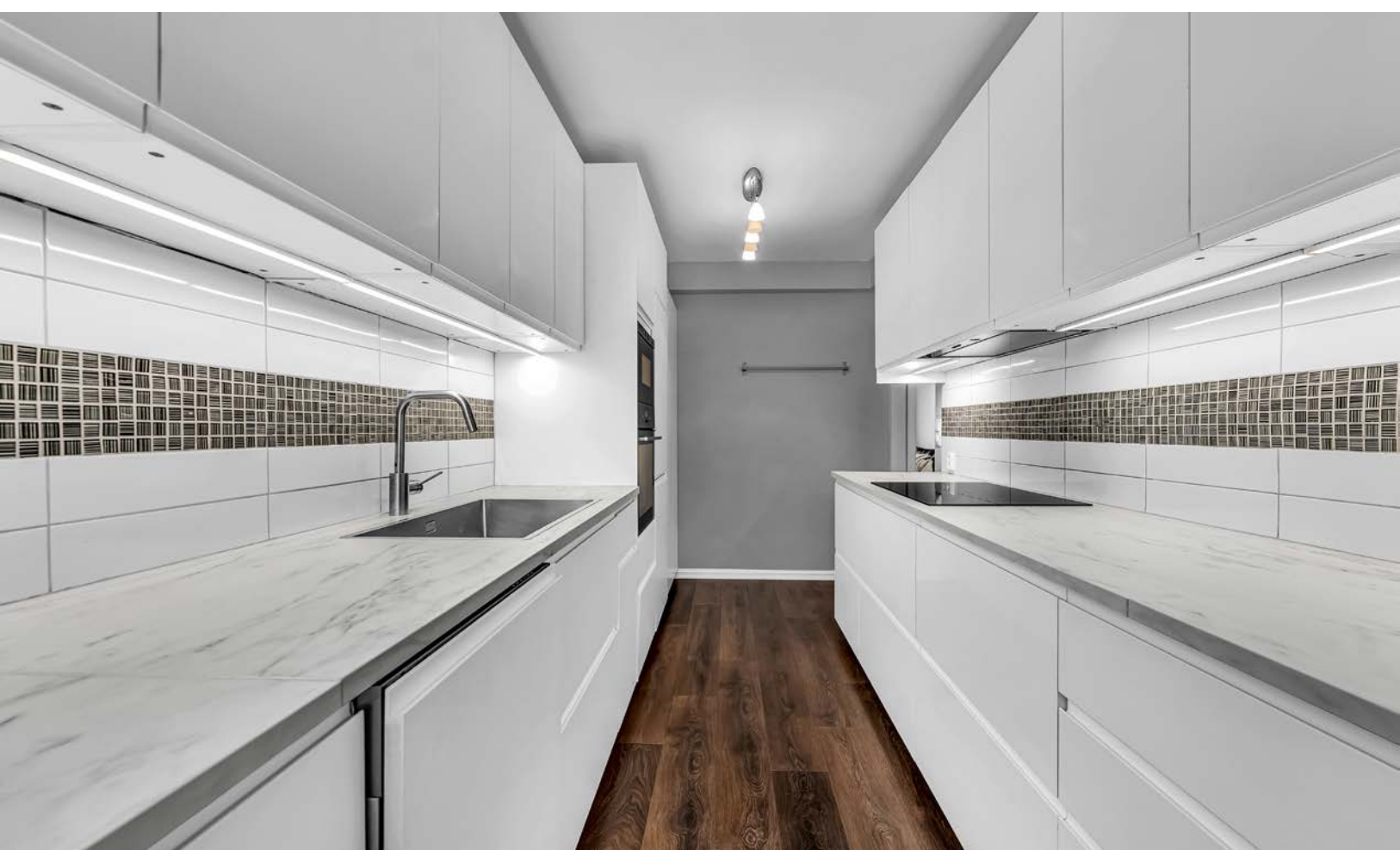




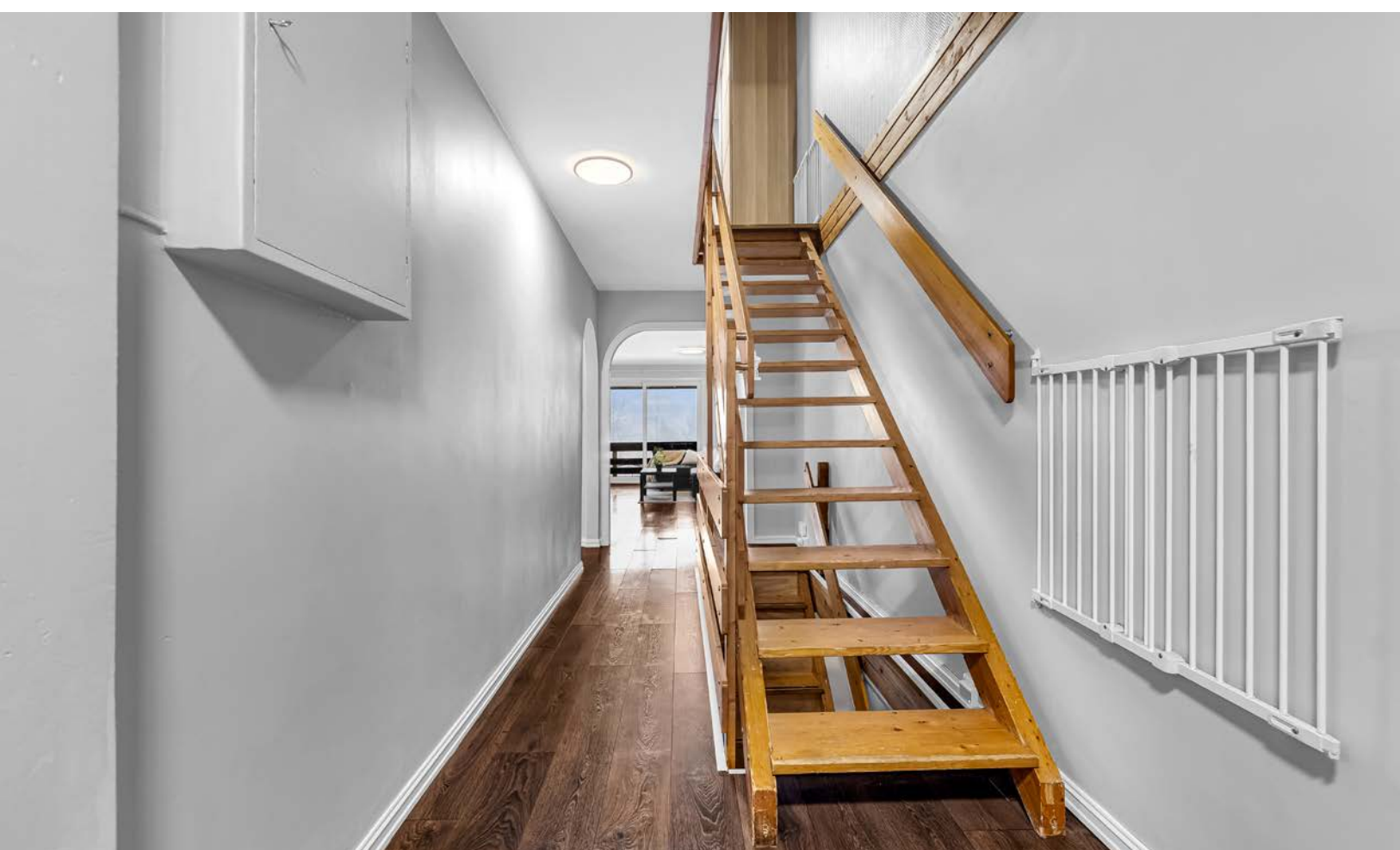


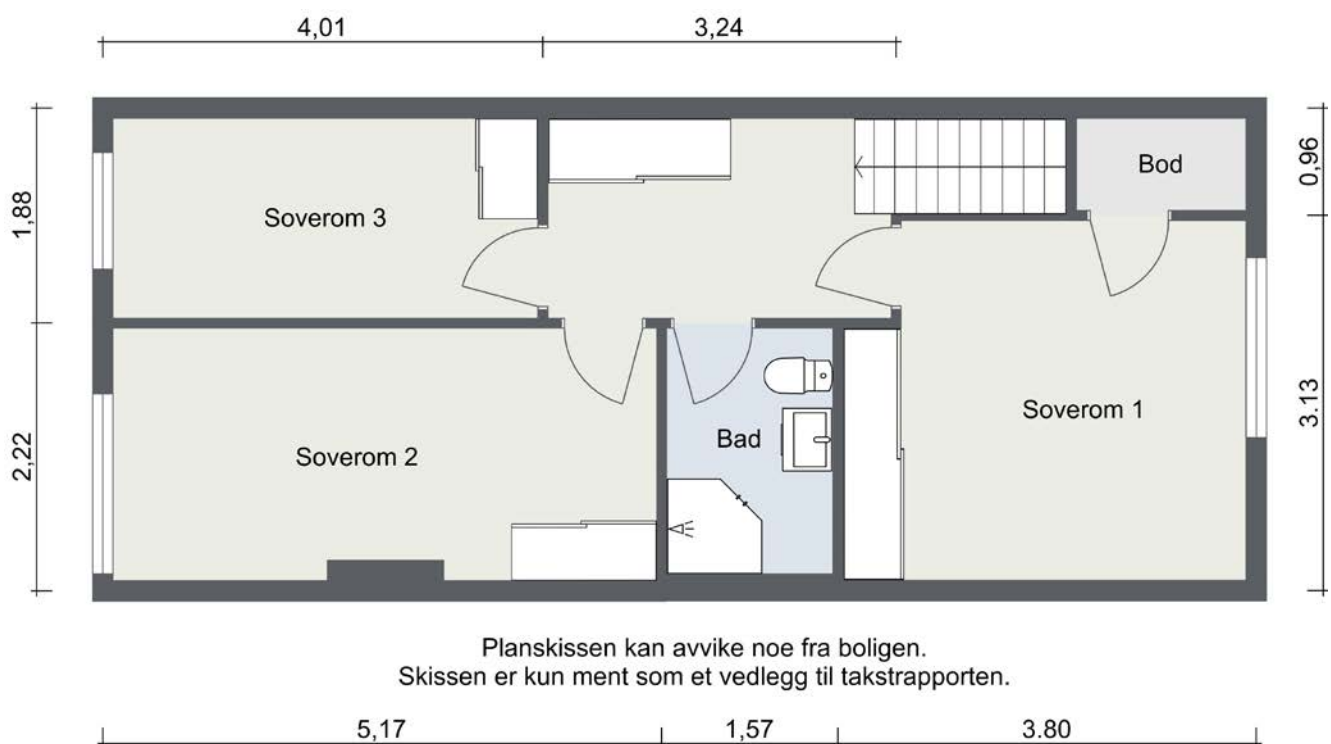
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





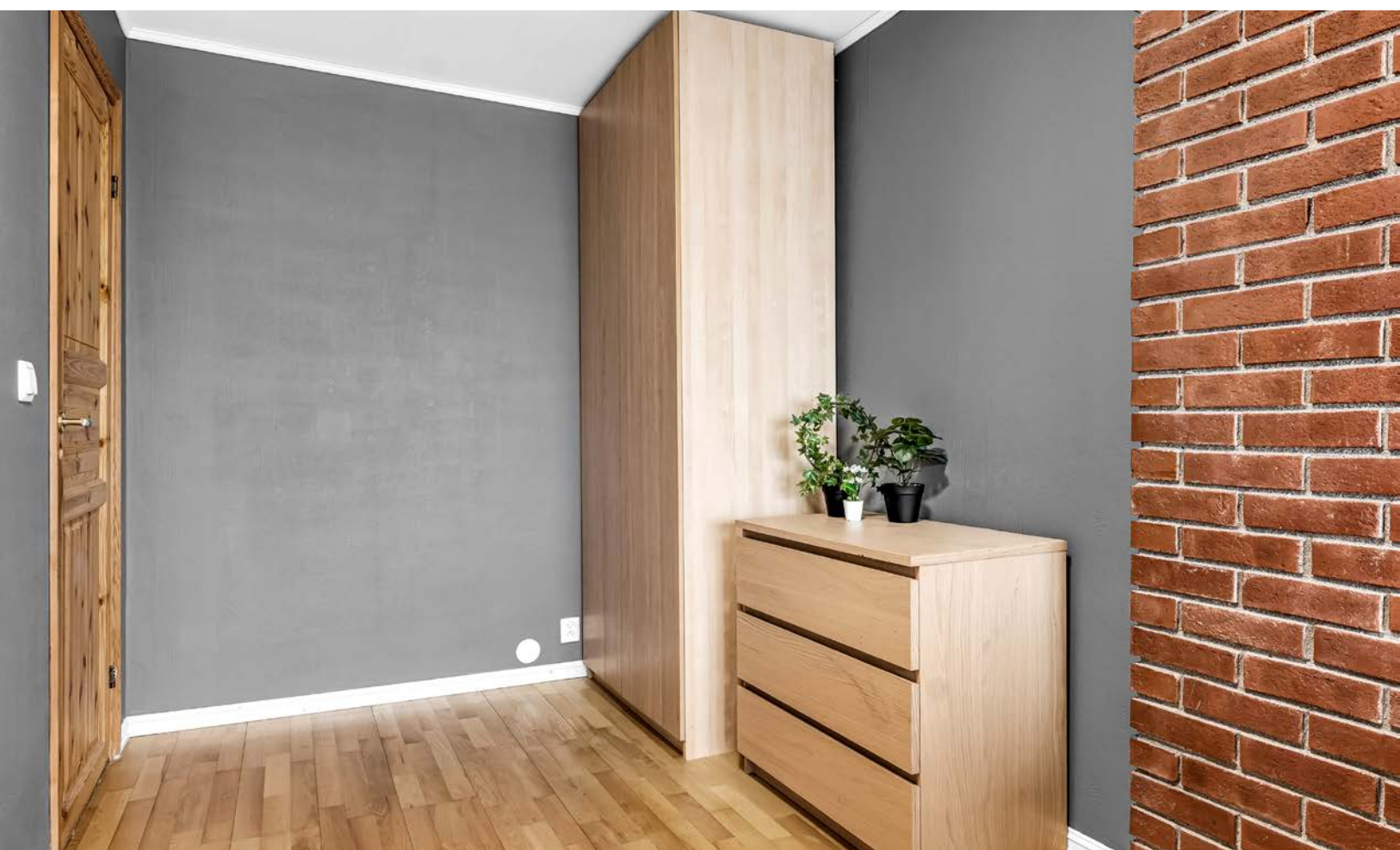






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



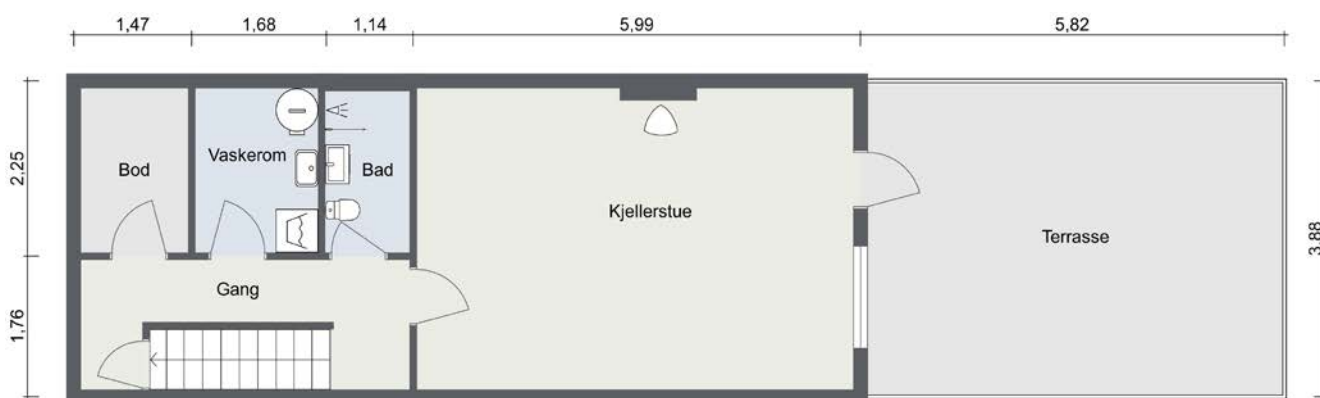












Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

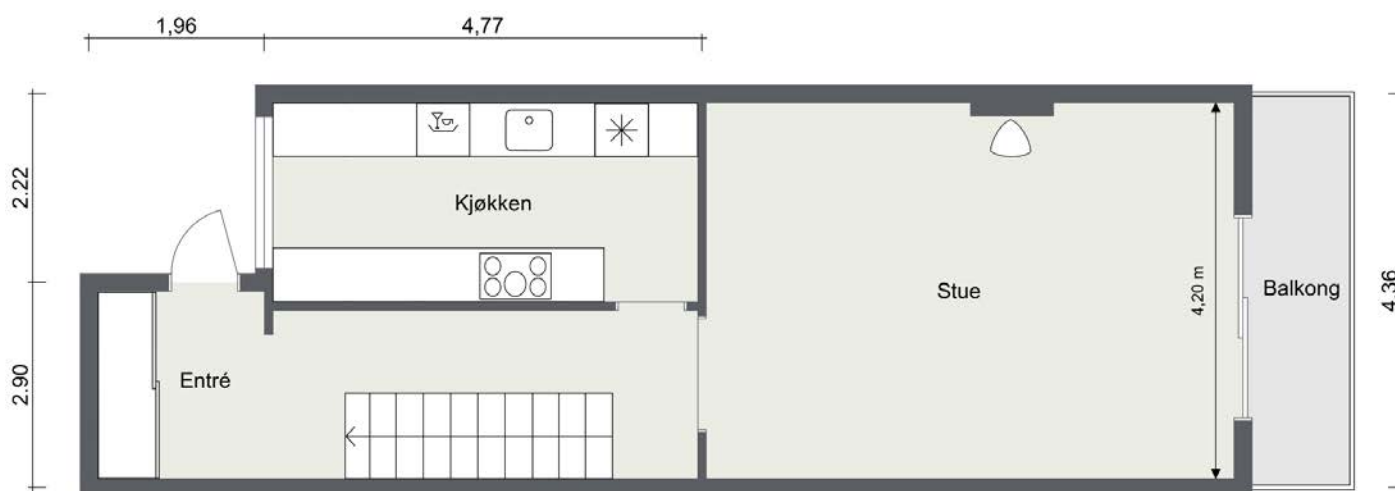


📍 Belsetveien 47, 1348 RYKKINN

📖 BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 138 m²



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21043-5048

Eiendomsverdi ref nr: G07360

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

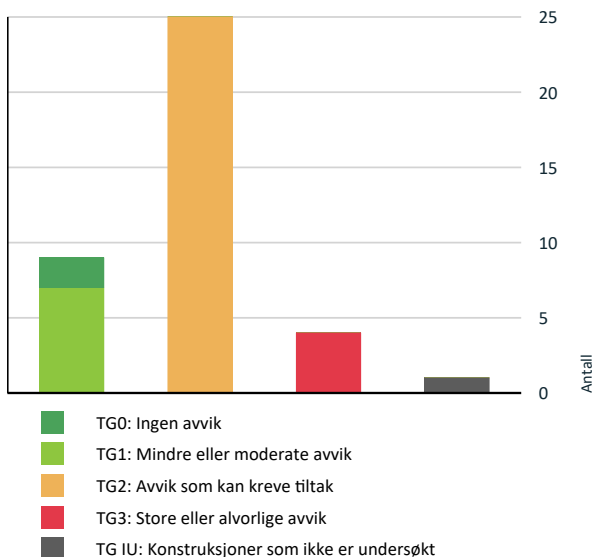
Selveier rekkehus

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

Byggetegningene samsvarer med dagens bruk av rommene. Det er imidlertid registrert at veggen mellom kjellerstuen og badet er flyttet. Riving eller endring av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

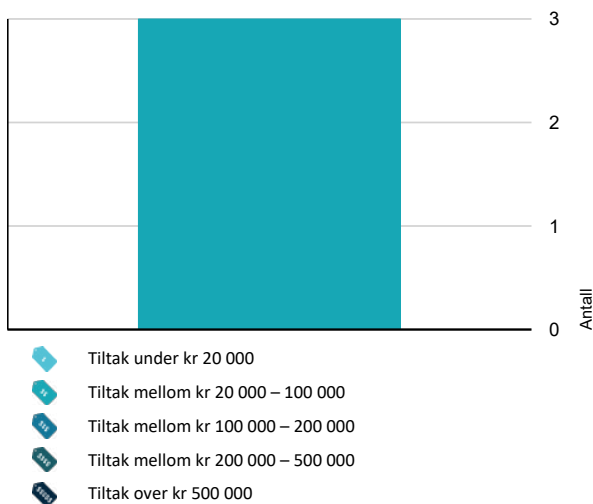
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveier rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takoverbygg for balkong

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Trekkingen er utett og det er registrert råteskader i treverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet. Ved inspeksjon ble det registrert manglende mansjett/membran rundt samtlige gjennomføringer som var mulig å kontrollere. Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Membran/tettesjikt har passert 15 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. I tillegg er det registrert rust på skruer på klemringen noe som kan indikere potensiell svekkelse av funksjon. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK TG3:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det originale sluket ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Sluket mangler klemring, og det er heller ikke benyttet slukmansjett. Løsningen ved sluket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende utført. Det er i tillegg registrert synlige utettheter rundt sluket som følge av alder og slitasje på membran. Forholdet medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, et område som er definert som "våt sone". Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Det er registrert en inspeksjonsluke i veggen i dusjonen. Luken er fuget igjen med silikon og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er ført kontinuerlig bak luken. En slik løsning i våtsone vurderes som uheldig da tettesjiktet kan være brutt.

- Membran/tettesjikt har passert 15 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er foretatt en helhetsvurdering av vaskerommets tilstand, og samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet med bakgrunn i at rommet mangler sluk, samt alder og manglende tettesjikt. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre en detaljert vurdering av alle kontrollpunkter, da utbedring av tettesjiktet uansett vil innebære en totalrenovering av vaskerommet.

Selv om vannbelastningen normalt er lavere i et vaskerom enn i et baderom, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt tilsvarende krav til fuktsikring.



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Nedløpsrøret fra boden er mangelfullt avsluttet

- Vindusbeslag er feil utført. Beslaget er montert på utsiden av vinduet i stedet for under vinduet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

- Kledningen fremstår for det meste med normal aldersvekkelse, men det er registrert stedvis aldersrelatert slitasje på kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.

Det er registrert svertesopp på undertaket. Årsaken er normalt høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon i loftsrommet, som kan gi kondens og fuktpåvirkning over tid.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédøren er av eldre dato og fremstår med en del slitasje. Dørens alder medfører også redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Det er i tillegg registrert noe slitasje på balkongdøren i kjelleren.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongen fremstår å være understøttet av en planke med dimensjon ca. 36 x 73 mm. Konstruksjonen vurderes derfor som underdimensjonert og kan ha redusert bæreevne.

- Rekkverket viser tegn til værslitasje, med sprekker i treverket.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som ujevnheter og sparkelmerker etc.

GULV:

Det er påvist enkelte fliser i entré med bom, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. I tillegg er det registrert enkelte fliser med skader.

Det er registrert fuktsvelling, skader og glipper i endeskjøtene på laminatgulvet, spesielt i stuen.

I tillegg er det registrert knirk i gulvet flere steder.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen i 2. etasje ble det målt 11mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet. På soverom 1 ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.

I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 25mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet. I gangen i kjelleren ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellermuren ved inspeksjon. Ved hulltaking ble det også registrert plast i den utforede ytterveggen. Bruk av dampsperre i vegger som ligger helt eller delvis under terreng anses som en uheldig løsning, da dette kan hindre uttørring og øke risikoen for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige fuktskader i kontrollert område på befaringsdagen.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på trappen, samt betydelig knirk i trappeløpet ned mot kjelleren.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er av eldre dato. Det registreres noe skjevheter, enkelte løse deler, noe nedsatt funksjonalitet og stedvis slitasje

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Varmekablen i entré har passert 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Øvrige varmekabler er 18 år og nærmere seg også halvparten av forventet brukstid.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men en installert varmekabel av god kvalitet kan normalt ha en forventet levetid på 30–50 år.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring. Fuktsikringen kan enten mangle eller være avsluttet under terrengnivå. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring vil redusere konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra grunnen og kan over tid medføre fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.

- Det er observert stedvis ujevnheter i hellene samt en helle med sprekke. Årsaken kan være telepåkverking (frostløft), setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist hull i enkelte fliser over servanten. Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkverking i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fugene i dusjsjonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utført arbeid med flislegging, fuging og silikoner, f.eks. ujevnheter, sprang på fliser o.l. I tillegg er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkverking i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

- Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

- Det er påvist at dusjsettet er delvis løst.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt alle vegger i boligen med unntak av ett soverom, som ble malt i 2022
2020	Modernisering	Utskifting av yttertak, herunder takpapp og undertak – utført av Icopal Tak.
2017	Modernisering	Boligen ble malt utvendig.
2016	Modernisering	Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2016	Modernisering	Ny takteking på ytterbod - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2017	Modernisering	Utskifting av samtlige vinduer, kjellervinduet ble kjøpt brukt – utført av Huz Dør & Vindu AS
2008	Modernisering	Oppussing av begge baderom - Utført av Jerzy Josef Burgiel
2008	Modernisering	Utskifting av varmtvannsbereder - Utført av Comfort Bærum
2008	Modernisering	Etablering av terrasse i underetasjen
2008	Modernisering	Utbedring av el.kontroll fra Hafslund. Satt inn kontakt til komfyr i bod kjeller - Utført av YIT Building Systems AS

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp.
Hovedtaket ble tekket om i 2020, mens bodtaket ble tekket om i 2016

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

TO 3 Takoverbygg for balkong

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takoverbygg av treverk over balkongen i 1. etasje. Taket er tekket med pappshingel og har rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Trekkingen er utett og det er registrert råteskader i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at det allerede er inngått avtale med Takmesteren AS om utbedring av taket i løpet av mars.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål.

Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke observert vesentlige skade utover normal alderssvækkelse. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Nedløpsrøret fra boden er mangelfullt avsluttet

- Vindusbeslag er feil utført. Beslaget er montert på utsiden av vinduet i stedet for under vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Nedløpet bør forlenges eller avsluttes slik at vannet ledes bort fra bygningen. Uten tiltak kan vann bli stående ved konstruksjonen og over tid bidra til fuktpåvirkning og økt slitasje på materialer.

- Beslaget bør monteres korrekt under vinduet slik at vann ledes ut fra konstruksjonen. Uten tiltak kan vann trenge inn bak beslag og over tid føre til fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning.

Veggene er kun inspisert fra bakkeplan, balkong og vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er registrert enkelte avvik, men det kan likevel foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelse fra stige eller stilas. En nærmere undersøkelse kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Kledningen fremstår for det meste med normal alderssvækkelse, men det er registrert stedvis aldersrelatert slitasje på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.

- Det anbefales å overflatebehandle kledningen der det er nødvendig for å forlenge levetiden og redusere videre slitasje.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med taksperrer. Undertaket er av OSB plater.

Adkomst via nedtrekkbar loftstrapp til ett kaldtloft med lav takhøyde.

Loftet var i stor grad fylt med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Kontrollen er derfor begrenset til området rundt loftsluken, og øvrige deler av loftet lot seg ikke inspisere. Tilstanden i utilgjengelige områder er dermed ukjent.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er registrert svertesopp på undertaket. Årsaken er normalt høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon i loftsrommet, som kan gi kondens og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene på loftet og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Overflater med svertesopp kan rengjøres ved behov. Uten tiltak kan fuktbelastningen vedvare og over tid bidra til videre soppvekst og nedbrytning av materialer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2010 i kjellerstuen

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.
Enkelte hakk og merker må forventes.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Finert entrédør av treverk med elektronisk lås og 3-lags isolerglass fra 1989.

Fabrikkmalt balkongdør/skyvedør av treverk med 3-lags isolerglass.
Produsert av H-vinduet, 2017

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren er av eldre dato og fremstår med en del slitasje. Dørens alder medfører også redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Det er i tillegg registrert noe slitasje på balkongdøren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utvendig overflatebehandling av entrédøren for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Tredører som ikke vedlikeholdes jevnlig er mer utsatt for råteskader og redusert levetid. Overflatebehandling av balkongdøren i kjelleren må vurderes ut i fra egne preferanser.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 5m². Balkongen er oppført i treverk med trefliser på gulvet og har et rekkverk av treverk med liggende bordkledning. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 87cm, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 2,3m.

Fra kjellerstuen er det adkomst til en sydvendt terrasse på 22m². Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av treverk med stående bordkledning. Terrassen er ellers utstyrt med vannuttak og utebelysning.

Bjelkelaget og fundamenteringen er ikke vurdert siden bygningsdelen er skjult. Terrassen var i tillegg dekket av snø på befaringsdagen. Overflater var derfor ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongen fremstår å være understøttet av en planke med dimensjon ca. 36 x 73 mm. Konstruksjonen vurderes derfor som underdimensjonert og kan ha redusert bæreevne.

- Rekkverket viser tegn til værslitasje, med sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Understøttelsen bør vurderes og eventuelt erstattes med en konstruksjon med tilstrekkelig dimensjon og bæreevne. Uten tiltak kan konstruksjonen få økte deformasjoner over tid og i verste fall svikt i bæringen.

- Rekkverket bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forhindre råteskader over tid. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og bevare rekkverkets funksjon og utseende

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malt strie og malte slette flater i alle rom. I gangen i kjelleren er det i tillegg montert brystningspanel.

Innvendige tak med malte slette flater.

På gulvet er det fliser i entré og kjellerboden, gulvbelegg i boden i 2.etg og gangen i kjelleren, 3-stavs parkettgulv på soverom 2 og 3, mens øvrige rom har laminatgulv.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som ujevnheter og sparkelmerker etc.

GULV:

Det er påvist enkelte fliser i entré med bom, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget. I tillegg er det registrert enkelte fliser med skader.

Det er registrert fuktsvelling, skader og glipper i endeskjøtene på laminatgulvet, spesielt i stuen.

I tillegg er det registrert knirk i gulvet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av gulvet i stuen, ellers fungerer boligen fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av trebjelkelag i de øvre etasjene og betongdekke i underetasjen.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen i 2.etasje ble det målt 11mm avvik på 2m, totalt 19mm gjennom hele rommet.

På soverom 1 ble det målt 9mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.

I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 25mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

I gangen i kjelleren ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

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

Til info:

Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med peisovn i stuen og peisinsats i kjellerstuen.

Pipen er malt i kjeller og 1.etasje, og det er fliser på gulvet foran begge ildstedene.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av etasjen har vegger mot terreng. Veggene i gangen består av betong som er påført med treverk og kledd med plater og brystningspanel. Dette er en lukket konstruksjon som ikke kan kontrolleres uten inngrep. Det er foretatt hulltaking i gangen mot yttervegg, og det ble gjennomført fuktmåling i treverk med Protimeter MMS 2 samt fuktsøk i indikatormodus på betongoverflater i boden.

Det presiseres at vurderingen er basert på en begrenset undersøkelse, og tilstanden inne i konstruksjonen er ellers ukjent.

Til info:

Særlig i kjellere som benyttes som oppholdsrom kan feil oppbygde konstruksjoner føre til alvorlige fukt- og soppdannelser. Dette gjelder spesielt der kjellervegger er etterisolert på innsiden, da slike løsninger innebærer økt fuktteknisk risiko og regnes som risikokonstruksjoner. Konsekvensene ved oppfukning kan være betydelige, blant annet fordi eventuell mugg- og soppvekst ofte utvikler seg skjult og kan ta lang tid å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellermuren ved inspeksjon. Ved hulltaking ble det også registrert plast i den utforede ytterveggen. Bruk av dampspærre i vegger som ligger helt eller delvis under terreng anses som en uheldig løsning, da dette kan hindre uttørring og øke risikoen for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige fuktskader i kontrollert område på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne den utforede veggkonstruksjonen slik at kjellermuren blir eksponert og kan tørke fritt mot rommet. Eventuelle nye løsninger bør utføres med materialer og oppbygning som er egnet for konstruksjoner mot terreng. Inntil tiltak eventuelt gjennomføres bør konstruksjonen følges opp jevnlig og det bør sikres god ventilasjon i underetasjen. Uten tiltak kan fukt bli stående i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en rett-løpstrapp av lakkert furu mellom kjeller og 2. etasje. Trappen har et lakkert trekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på trappen, samt betydelig knirk i trappeløpet ned mot kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etterstramme og eventuelt forsterke innfestninger i trappen for å redusere knirk. Slitte overflater kan ved behov slipes og overflatebehandles. Uten tiltak kan knirk og slitasje øke over tid, men forholdet vurderes i hovedsak å være av bruksmessig og estetisk karakter.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige ubehandlede heltredører med 3-speils utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene er av eldre dato. Det registreres noe skjevheter, enkelte løse deler, noe nedsatt funksjonalitet og stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anbefales å utføre løpende justering og vedlikehold etter behov. Uten tiltak vil dørene gradvis kunne få ytterligere slitasje og funksjon kan over tid reduseres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet ble pusset opp i 2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Eier opplyser at membran/tettesjikt på både gulv og vegger ble skiftet ut, men at sluk og vannrør ble beholdt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt innvendig tak med Tak-ess plater og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i enkelte fliser over servanten. Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i flisene i våtsone bør tettes med silikon for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til 15 mm over en avstand på 140 cm. Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for fuktskader. Det er imidlertid ikke et direkte krav til dette i TEK97. Det er mulig at det finnes tilstrekkelig oppkant bak feilisten ved døråpningen, men dette lot seg ikke bekrefte uten inngrep.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ett eldre plastsluk med kombinert klemring og sprutdeksel ved siden av servanten. Tettesjikt/membranløsningen består av vinyl- eller linoleumsbelegg på gulvet under flisene, og ukjent løsning på veggene.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige avslutninger og eventuelle symptomer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver produkter eller utførelse. På grunn av dette har takstmannen ikke mulighet til å verifisere at tettesjiktet er korrekt utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Det er påvist tegn til utettheter i våtrommet. Ved inspeksjon ble det registrert manglende mansjett/membran rundt samtlige gjennomføringer som var mulig å kontrollere. Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. I tillegg er det registrert rust på skruer på klemringen noe som kan indikere potensiell svekkelse av funksjon. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Manglende tetting rundt rørgjennomføringer lar seg normalt ikke utbedre fullgodt uten inngrep i flis og underliggende tettesjikt. En midlertidig løsning kan være å tette åpningene med silikon for å redusere vanninntrengning, samt benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet bør tettesjiktet etableres på nytt med korrekt utførelse rundt alle gjennomføringer. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må hele tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for linoleum eller vinylbelegg er 15 - 25 år.

- Det er ikke behov for utbedring av slukløsningen så lenge anlegget fungerer, men det er viktig å være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå uventet når sluket blir eldre. Slike lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade, ettersom sluket ligger skjult i konstruksjonen.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Lokal utbedring av membran/tettesjikt ved rørgjennomføringer er lagt til grunn for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjkabinett med skyvedører og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et bad er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen over dusjen og tilluft via en luftespalte på 16mm under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har i dag kun naturlig avtrekk, noe som ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsone, fra soverommet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet ble pusset opp i 2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Eier opplyser at membran/tettesjikt på både gulv og vegger ble skiftet ut, men at sluk og vannrør ble beholdt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med plateledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fugene i dusjsone. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfargede fuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i flisfuger utgjør normalt ingen helsefare. Overfladisk misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsone sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt. Fuger i dusjsone utsettes for høy vannbelastning og har derfor begrenset levetid før omfuging må påregnes.

Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse i enkelte tilfeller kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter). Det er i tillegg målt en høydeforskjell på ca. 30mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utført arbeid med flislegging, fuging og silikonering, f.eks ujevnheter, sprang på fliser o.l. I tillegg er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheng til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ufagmessig arbeid er kun et estetisk avvik, våtrommet fungerer fint med dette avviket. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekddannelse ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen, og over tid kan dette føre til at fliser og/eller flisfuger løsner eller sprekker dersom forholdet ikke utbedres. For å få tilstandsgrad 1 må rommet flislegges på nytt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ett eldre plastsluk med stakeplugg i dusjen, og det er synlig påstrykningsmembran i sluket.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige avslutninger og eventuelle symptomer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver produkter eller utførelse. På grunn av dette har takstmannen ikke mulighet til å verifisere at tettesjiktet er korrekt utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK TG3:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det originale sluket ble ikke skiftet ut da badet ble pusset opp. Sluket mangler klemring, og det er heller ikke benyttet slukmansjett. Løsningen ved sluket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende utført. Det er i tillegg registrert synlige utettheter rundt sluket som følge av alder og slitasje på membranen. Forholdet medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, et område som er definert som "våt sone". Denne utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 3 grunnet "membran ikke tilfredsstillende eller ikke tilstedet"

AVVIK TG2:

- Det er registrert en inspeksjonsluke i veggen i dusjonen. Luken er fuget igjen med silikon og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er ført kontinuerlig bak luken. En slik løsning i våtsone vurderes som uheldig da tettesjiktet kan være brutt.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Løsningen ved sluket lar seg normalt ikke utbedre på en forsvarlig måte uten inngrep i gulvkonstruksjonen. For å oppnå en tilfredsstillende løsning må sluk, membran og tilhørende overgang mellom sluk og tettesjikt etableres på nytt. Inntil en slik oppgradering gjennomføres anbefales det å begrense vannbelastningen på gulvet, for eksempel ved bruk av lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

- Det anbefales å utbedre rørgjennomføringene slik at overgangene sikres mot fuktpåvirkning, samt å undersøke øvrige skjulte rørgjennomføringer. For å kontrollere disse vil det være behov for en rørlegger til de- og montering av utstyr. Uten tiltak kan fukt trenge inn i konstruksjonen ved en fuktbelastning.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må hele tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20–40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Lokal utbedring av membran/tettesjikt ved sluk og rørgjennomføringer er lagt til grunn for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med forheng og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et bad er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

- Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

- Det er påvist at dusjsettet er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske.

- Det anbefales å etterfeste dusjsettet til veggen med egnede festemidler. Uten tiltak kan dusjsettet løse ytterligere over tid.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen over dusjen og tiluft via en luftespalte på 13mm under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har i dag kun naturlig avtrekk, noe som ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsone, fra kjellerstuen. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato, og det er sannsynligvis ingen membran/tettesjikt. Rommet fungerer fint med dagens bruk, men vær oppmerksom på at vaskerom har samme krav til membran/tett våtsone som et bad. Ved en lekkasje kan den omkringliggende konstruksjonen bli skadet. Rommet ligger imidlertid i kjelleren og det er tilgang til sluk via tilstøtende rom via spalte i veggen, så skadeomfanget blir begrenset.

Eier opplyser at rommet er flislagt i regi av dem, men det ble ikke etablert noe tettesjikt som dem er klar over.

På gulvet er det flislagte overflater.

På veggene er det fliser og innvendig tak med malte slette flater.

Innredningen er bestående av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er foretatt en helhetsvurdering av vaskerommets tilstand, og samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet med bakgrunn i at rommet mangler sluk, samt alder og manglende tettesjikt. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre en detaljert vurdering av alle kontrollpunkter, da utbedring av tettesjiktet uansett vil innebære en totalrenovering av vaskerommet.

Selv om vannbelastningen normalt er lavere i et vaskerom enn i et bad, regnes begge som våtrom og er derfor underlagt tilsvarende krav til fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer tilfredsstillende med dagens bruk. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det etableres sluk og membran i samsvar med gjeldende krav for våtrom, noe som i praksis vil innebære en totalrenovering av rommet. Det presiseres at forskriftskravene til våtrom er de samme for bad og vaskerom, selv om den faktiske fuktbelastningen og risikoen normalt er lavere på et vaskerom. Sett opp mot dagens bruk vurderes dette derfor ikke som et umiddelbart nødvendig tiltak. Det anbefales likevel installasjon av en fast montert lekkasjesikringsløsning utført av rørlegger, for å sikre at alle risikoutsatte områder er tilstrekkelig dekket.

Kostnadsestimatet er basert på installasjon av et system for automatisk avstengning av vann ved lekkasje i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt baderomsvegg. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot gangen, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

MINDRE AVVIK:

Det er observert noe ufagmessig montering av oppvaskmaskinen. Oppvaskmaskinen er ikke korrekt justert i flukt med øvrige innredning. Dette er primært en estetisk detalj, og eventuell justering kan vurderes etter egne preferanser.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør skjult over himling.

Til info:

Ventilasjonsrøret ligger skjult i konstruksjonen. Det er ukjent hvor det fører, men normalt skal det føres ut til det fri enten gjennom yttervegg eller over yttertaket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrom vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert, men eier opplyser at den er bak luken på badet i underetasjen. Det er synlig lufting av avløpsanlegget over tak, inspisert via loftet.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftsentilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykappull, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt vedrørende ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 300 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør kobles direkte til det faste elektriske anlegget av en kvalifisert elektriker. Uten tiltak kan dette føre til varmeutvikling i stikkkontakten og støpselet, med risiko for overbelastning og i verste fall brann. Selv om det ikke er krav om å utbedre den elektriske tilkoblingen i henhold til dagens forskriftskrav, da dette ikke var et krav på monteringsstidspunktet, er det sterkt anbefalt av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Varme, generelt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad og entré, ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmeinstallasjonen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Eier opplyser om at varmekablene ble skiftet ut på begge bad i 2008 når badene ble pusset opp, Varmekablene i entré er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmekablen i entré har passert 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Øvrige varmekabler er 18 år og nærmer seg også halvparten av forventet brukstid.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men en installert varmekabel av god kvalitet kan normalt ha en forventet levetid på 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedbryteren er på 60A

AVVIK:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

- Sikringsskapet mangler tilfredstillende kapsling/avdekning rundt enkelte sikringer slik at alle spenningsførende punkt er avskjermet fra bruker.

- Det er registrert to stikkontakter som ikke er betryggende festet. Løse stikk er lokalisert på vaskerommet og i kjellerstuen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

:

Det eksisterer samsvarserklæring på følgende arbeid, men alt arbeid utført på det elektriske anlegget helt tilbake til 1999 er ikke dokumentert.

2008

Utbedring av Eltilsynsrapport

- Bytte kontakt i gang og kjeller og kjellerstue fra jordet til ujordet elko kontakt.
- Samsvarserklæring.
- Kontroll av hovedelektrode det ser ut som rekkehusene har felles ring jord det kommer i fra skap rett utenfor inngangsdør. skap nr: ks 2583.
- Flytting av stikk til trippel ramme. under lys bryter. tilkobling av jord i fra bryter boks.
- Utjevning av hoved vannkran.

Samsvarserklæring fra YIT building systems AS er fremlagt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja :

Eier opplyser at det var eltilsyn i 2008. Ved stikkprøvekontroll ble det avdekket enkelte avvik, som i ettertid er utbedret. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja :

TILTAK:

På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredsstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere.

Til info:

Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er etablert eller utført tilfredsstillende, da dette ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring. Fuktsikringen kan enten mangle eller være avsluttet under terrengnivå. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring vil redusere konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra grunnen og kan over tid medføre fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av utvendig tetting og fuktsikring av grunnmuren slik at denne føres tilstrekkelig opp over terrengnivå. På sikt må det også påregnes utskifting av drenering og utvendig fuktsikring, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Uten tiltak kan fuktpåvirkning over tid påvirke grunnmur, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Ny drenering kan redusere fuktbelastningen, men det er ingen garanti for at kjelleren blir helt tørr, da eldre bygninger ofte mangler tettesjikt mot grunnen og kan være utsatt for kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om denne er etablert eller utført tilfredsstillende, da konstruksjonen ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjon. Fundamentløsningen er ukjent, men utføres normalt som betongdekke på faste eller komprimerte masser.

Vurderingen av grunnmuren er basert på bygningens alder (forventet levetid) og synlige avslutninger eller symptomer. Det ble ikke observert synlige avvik som indikerer feil eller mangler med grunnmur eller fundament. Det bør imidlertid påpekes at avvik kan forekomme ettersom bygningsdelen i stor grad er skjult, og muligheten for grundig inspeksjon er begrenset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånede terreng. Terrengen er opparbeidet med heller på oversiden samt terrasse og gressplen på nedsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Området er ifølge NVEs aktsomhetskart klassifisert som en mulig faresone for kvikkleireskred grunnet mulighet for marin leire. Dette er en generell aktsomhetsklassifisering som gjelder for store deler av både Oslo og Bærum. Aktsomhetskartene er ikke basert på stedsspesifikke grunnundersøkelser, og angir kun områder hvor det kan være nødvendig med nærmere vurdering ved byggearbeider eller terrenginngrep.

- Det er observert stedvis ujevnheter i hellene samt en helle med sprekk. Årsaken kan være telepåkverking (frostløft), setninger i underlaget eller påvirkning fra røtter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen tiltak er nødvendig med mindre det planlegges bygging eller terrenginngrep på eiendommen. Ved byggeprosjekter i aktsomhetsområdet kreves det vanligvis at tiltakshaveren engasjerer geoteknisk ekspertise for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare. Dette kravet gjelder også prosjekter som normalt er fritatt fra søknadsplikt.

- Det anbefales å justere underlaget og legge hellene på nytt der det er ujevnheter, samt bytte den sprukne hellen ved behov. Uten tiltak kan ujevnheter gi økt risiko for snubling og bidra til vannansamlinger på overflaten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type.

Det er ikke fremlagt informasjon om utskifting av rørene, og det legges derfor til grunn at rørene kan være originale fra byggeåret. For boliger oppført rundt 1970 er plastbaserte rørmaterialer vanlig, typisk PE for vannledninger og PVC eller PP for avløpsledninger. I enkelte tilfeller kan også kobberør eller galvaniserte stålrør forekomme, særlig i overgangsperioden før plastmaterialer ble enerådende.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av rørene på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som det skal. Likevel er det viktig å være oppmerksom på at eldre rør har en viss risiko for svekkelse over tid. Gitt rørenes alder og de potensielle påvirkningene fra terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen, kan det på sikt være økt risiko for skader som rørbrudd, lekkasje eller tilstopping.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Åpningene i rekkverket og mellom trinnene i trappen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet til kjeller. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

- Rekkverket har liggende spiler med avstand på mer enn 20mm. Liggende spiler eller lignende løsninger gjør det enkelt for barn å klatre og tilfredsstillende ikke krav til sikker avgrensing (Ref: TEK17 §12-15).

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som innebærer usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmålinger for å avklare eventuelle forhøyede verdier. Langvarig eksponering for radon kan medføre økt helserisiko over tid. Det bemerkes at ansvar for radonmåling normalt ligger hos borettslag eller sameie, men at ansvaret i enkelte tilfeller kan ligge hos den enkelte beboer.

- Takhøyden i underetasjen er målt fra ca. 2,13 m til ca. 1,18 m. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav til romhøyde i oppholdsrom, som krever minimum 2,4 m. Forholdet medfører redusert romvolum og brukskvalitet sammenlignet med dagens standard.

- Ved inspeksjon på loftet ble det registrert mangelfull branncelleinndeling mellom boenhetene. Det er oppført en skillevegg, men det ble observert manglende brannhemmende plater samt glipper i konstruksjonen. Veggen fremstår derfor ikke som en tett brannskillende konstruksjon.

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

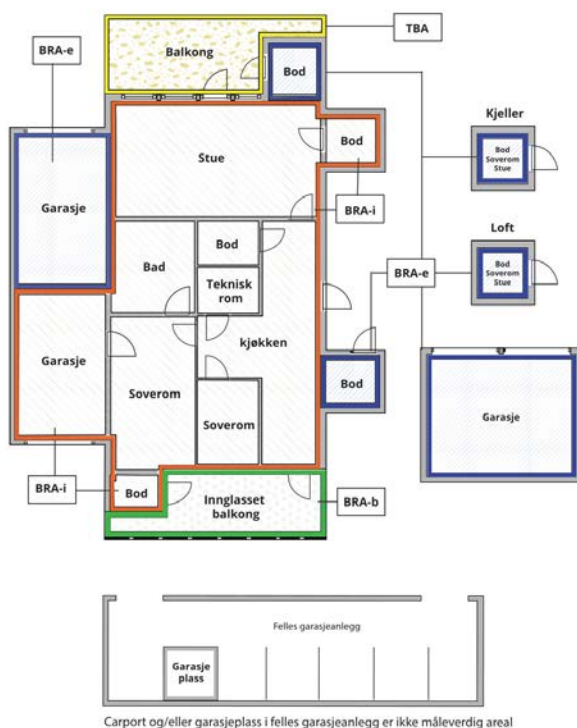
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Selveier rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	49	4		53	5
Underetasje	44			44	22
SUM	138	4			27
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Tre soverom, bad, gang, bod		
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerstue, bad, vaskerom, bod, gang		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. 4 m² samt en utvendig bod som deles med naboen. Den delte boden er ikke medtatt i arealoppsettet da den benyttes av flere bruksenheter. Den utvendige boden var fylt med eiendeler og utstyr som ville vært tidkrevende å flytte på. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen disponerer i tillegg en garasje i felles rekke. Garasjen er ikke medtatt som BRA-e i rapporten, da eier opplyser at den ikke er adskilt med vegger mot tilstøtende garasjer. Det gjøres oppmerksom på at garasjen heller ikke er tilstandsvurdert, da bygningen inngår i fellesarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegningene samsvarer med dagens bruk av rommene. Det er imidlertid registrert at veggen mellom kjellerstuen og badet er flyttet. Riving eller endring av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Fakhirah Jabeen Ahmad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	370		0	159 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Belsetveien 47

Hjemmelshaver

Ahmad Fakhirah Jabeen, Sarfraz Muhammad

Boligselskap

Gommerud
Huseierforening

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Rykkinn i Bærum. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og rekkehus. Rundt Rykkinn er det fine turmuligheter både sommer og vinter, både i nærområdet, området langs Lommedalselven og videre inn i Bærumsmarka/Nordmarka. Her er det et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, diverse servicetilbud og fasiliteter med nærsenter på Rykkinn og Kolsås. En kort kjøretur unna ligger også Sandvika storsenter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du også Kolsås Skisenter og Kirkerudbakken skisenter med bakker for både store og små. En liten kjøretur unna ligger også Kadettangen, en meget populær badestrand i Sandvika og et fint utfartssted for bading, grilling, lek. Området er totalt renovert i 2019, med nytt flott stupetårn, baderampe for rullestolbrukere og flott sandstrand og grøntområder. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Kolsås og flere bussholdeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Om tomten

Boligen ligger i et skrånede terreng. Terrenget er opparbeidet med heller på oversiden samt terrasse og gressplen på nedsiden.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger innhentes av megler og fremgår av salgsoppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Kommunal Informasjon		Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Mandatat for oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport (uten verdisetting) i henhold til forskriften til avhendingsloven og NS 3600. Rapporten skal benyttes ved salg av boligen og omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.

Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fakhrah Jabeen Ahmad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Belsetveien 47

1348 Rykkinn

3201-94/370/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Renoverte begge bad. Fliser, varmekabler og innredning av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran i bad, sluk er ikke byttet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: IcopalTak AS

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av tak med nytt tekke, sammen med nabohuset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Var punktert flere vinduer, men alle vinduer er byttet i 2017.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Huz dør & vindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører byttet ut. Unntak av inngangsdør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Lagt tak på ytterbod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Tak over terrasse er slitt og skal byttes i mars 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Takmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Legge nytt tak over terrassen oppe.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har sett maur noen ganger, men ingen skade av dem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Har satt opp elektronisk maurkontroll, ikke sett maur etter det.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Comfort Bærum

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: YIT Building Systems AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av el.kontroll fra Hafslund. Satt inn kontakt til komfyr i bod kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Bygget terrasse i 2008, nedre plan.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: JERZY JOSEF BURGIEL

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Gjort ved hjelp av faglært. Totalrenovert kjøkken, samt hvitevarer. Laminat gulv i nesten alle rom, 2 soverom er det ikke lagt nytt gulv i.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt alle rom, vegger og tak. Unntak 1 soverom, denne ble malt i 2022.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Belsetveien 47, 1348 RYKKINN

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270877

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

16143847

Gårdsnummer

94

Bruksnummer

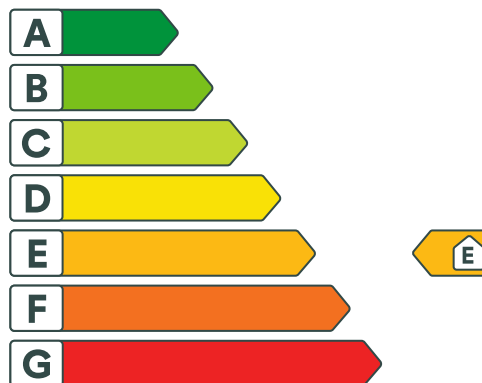
370

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

240,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

238,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 887 kWh



Belsetveien 47, 1348 RYKKINN



Detaljering

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



Belsetveien 47, 1348 RYKKINN



Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Belsetveien 47 - Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skytten Linje 160, 160E	5 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	22 min 1.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10 kl.) 210 elever	9 min 0.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 2.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

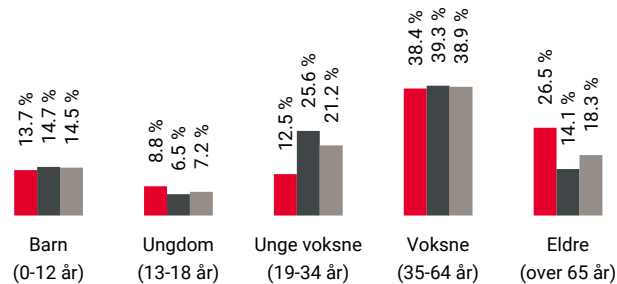
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærstien/Bakstefløya	1 992	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1-5 ... 47 barn	4 min 0.3 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Rykkinn PostNord	8 min 0.6 km
Joker Løkenhavna PostNord, søndagsåpent	15 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 93/100



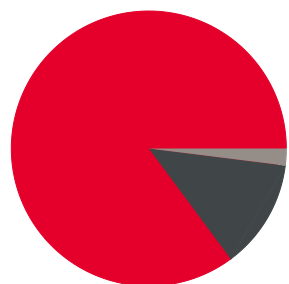
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Belset skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, sandvolleyball	0.3 km	
⚽	Vestre Bærum tennisanlegg	8 min	🚶
	Ballspill, tennis	0.6 km	
🚴	FitnessRoom Rykkinn	8 min	🚶
🚴	Feel24 Bærums Verk	9 min	🚗

Boligmasse



86% rekkehus
13% blokk
2% annet

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rykkinn Senter

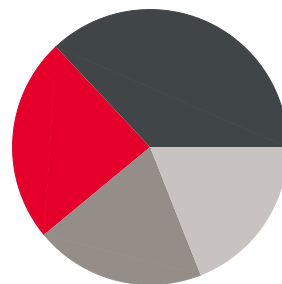
8 min



Vitusapotek Rykkinn

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



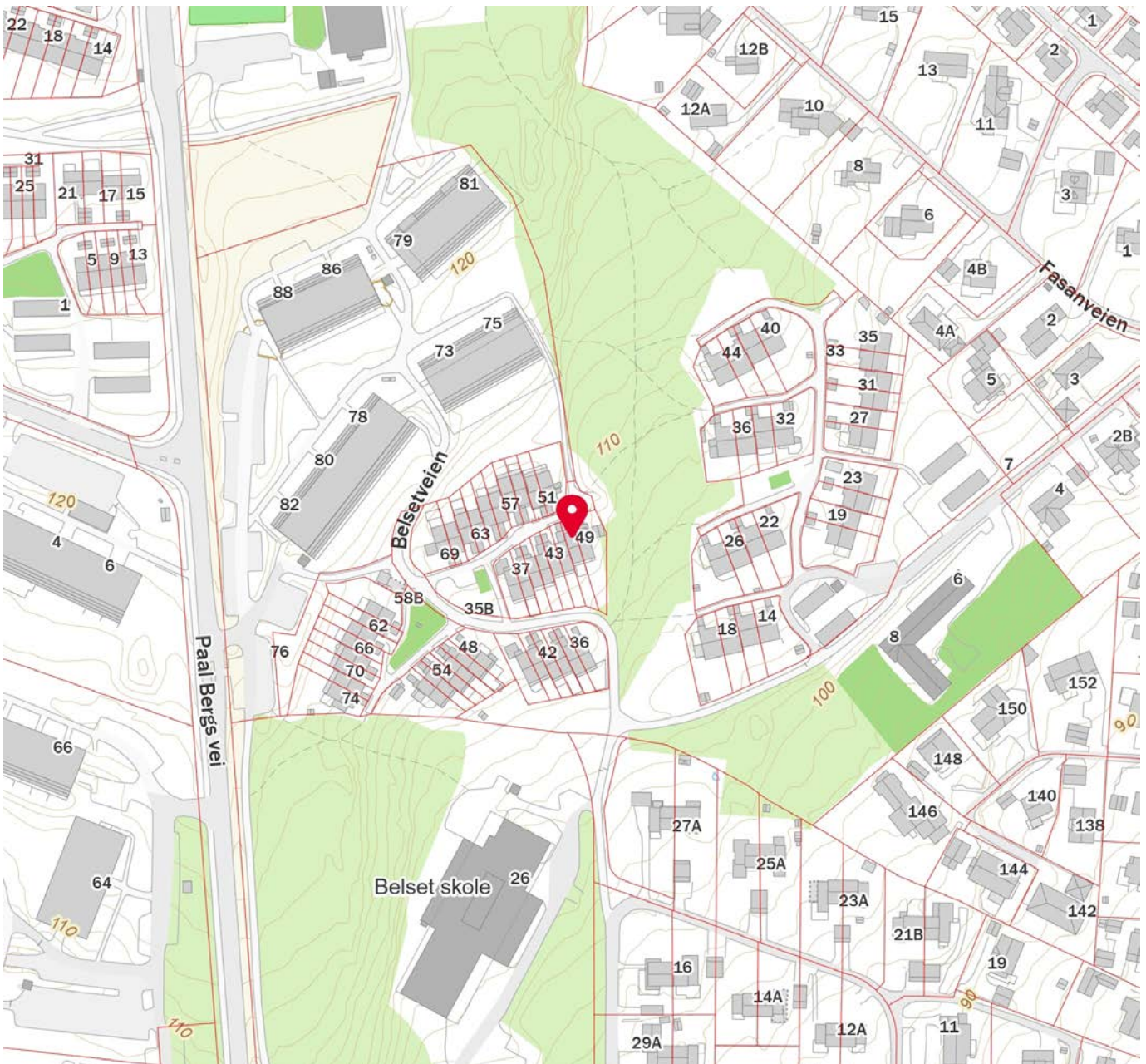
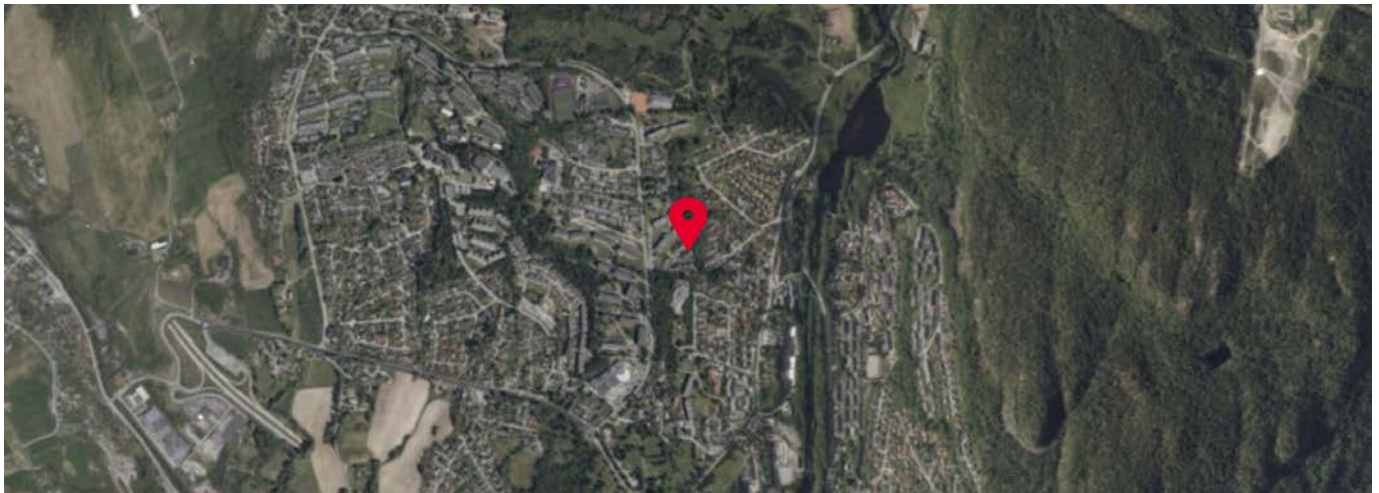
0%

47%

Blåbærstien/Bakstefløya
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Belsetveien 47, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 449,58 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 518,38 kr
Sum	17 744,28 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	38 stk	5384.19	1/38	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	148 m2	39.80	1/1	0 %	5 890,62 kr	490,89 kr
Avløp etter areal	15%	148 m2	45.26	1/1	0 %	6 699,07 kr	558,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	18 418,88 kr	1 534,93 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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: 04.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Belsetveien 47, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 04.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Belsetveien 47, 1348 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&kommunennummer=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 159 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968128 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1968128)
Navn	GOMMERUD/BELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.04.1973		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf		
Delarealer	Delareal	159 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	G2V	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Belsetveien 47, 1348 RYKKINN								

Avtale 90151498 (Avgiftsadresse: Belsetveien 47)

Situasjon

Røykvarslere	5 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	26.10.2023	06.03.2023	Utført	Utført
Kjellerstue	1	26.10.2023	06.03.2023	Utført	Utført
Kjellerstue	1	04.09.2020	06.03.2023	Utført	Utført
Kjellerstue	1	04.09.2020	06.03.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Ingen tilgang til sotluke, peisinnssats montert foran.	09.09.2020
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	anmerkning. flyttbar benk for nær ovn, huseier sa han skulle lytte benk før ildsted tas i bruk.	30.10.2023

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Belsetveien 47
1348 RYKKINN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tenaz Ershadi

Telefon: 472 47 290
E-post: tenaz.ershadi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre