

Rytterfaret 52A



Velkommen til

Rytterfaret 52A



Salgsoppgaven produsert 30. august 2025

Hosle/Bekkestua

Innholdsrik enebolig over 3 plan i villaområde | Lekre og solrike uteplasser | Dobbeltgarasje | Separat utleiedel

Prisantydning	16 500 000,-
Omkostninger	413 850,-
Totalpris	16 913 850,-
BRA-i	307 kvm
Totalt BRA	357 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1995
Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rytterfaret 52A – presentert av Jan-Petter Solberg Hansen og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

Her får du en innholdsrik enebolig i et attraktivt og barnevennlig villaområde på Hosle. Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på lyse stuer, fire soverom, tre bad, kjøkken med spiseplass, peisestue, vaskerom, boder og badstue. Fra stue og kjøkken er det direkte utgang til en solrik terrasse på hele 54,5 kvm, som sammen med en frodig hage gir perfekte rammer for både lek og sosiale sammenkomster.

Eiendommen har oppvarmet gårdsplass, dobbelgarasje med lagringsloft og utvendig bod. Underetasjen rommer en separat utleiedel med egen inngang og attraktiv leieinntekt på kr. 14.500 + strøm pr. mnd. Beliggenheten gir kort vei til skoler, barnehager, marka og Bekkestua sentrum.

Arealer og innhold

BRA-i:	307 kvm
BRA-e:	50 kvm
Totalt BRA:	357 kvm
TBA:	65 kvm

Beskrivelse

Enebolig m/ utleiedel
Underetasje:
BRA-i: 146 kvm. Hoveddel: Entré, trapperom, peisstue, soverom, bad, badstue, 2 boder.
Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og tekniskrom.
Total BRA: 146 kvm.

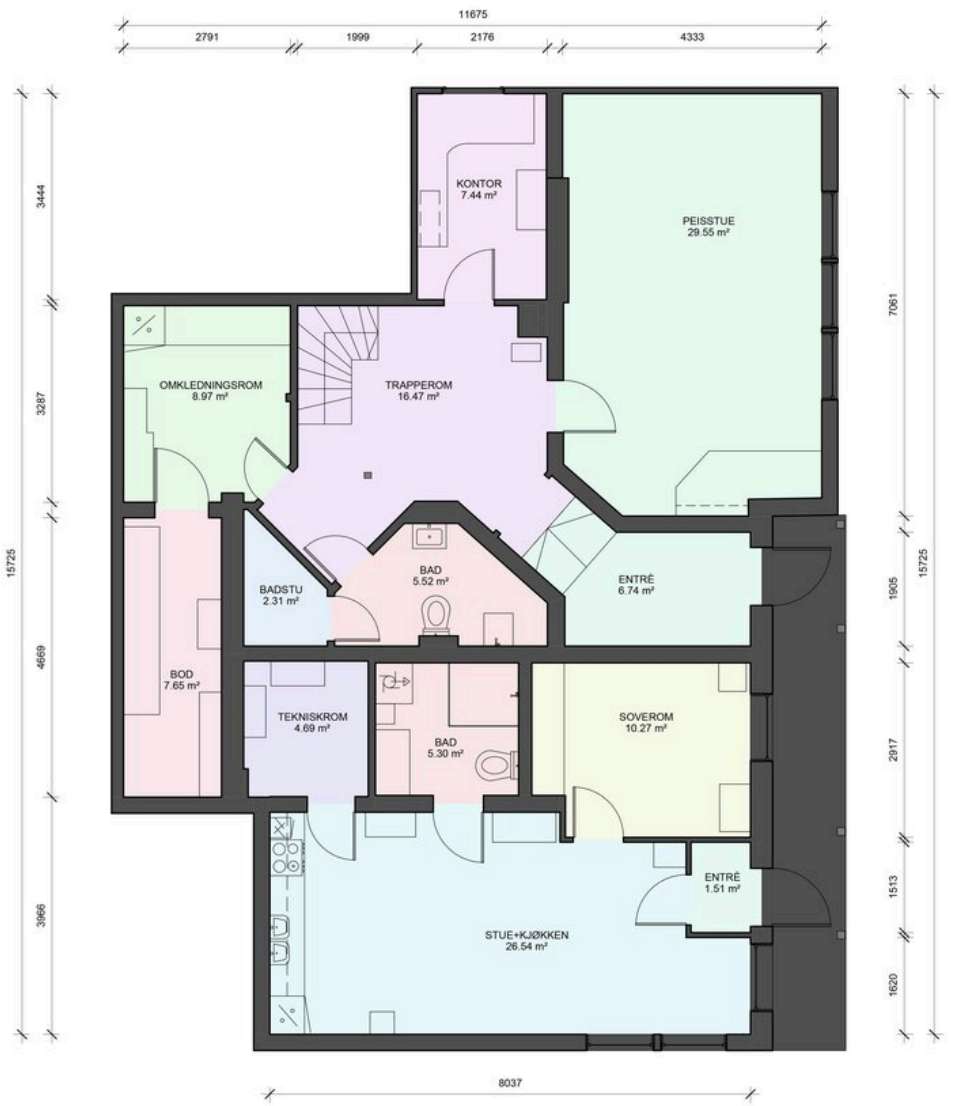
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Trapperom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, kjølerom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Trapperom, 3 soverom, bad, omkledningsrom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje.
Total BRA: 43 kvm.



Eiendomstaksering AS



Eiendomstaksering AS



Eiendomstaksering AS

Innhold og standard

Denne innbydende og romslige eneboligen ligger i et ettertraktet og barnevennlig villaområde på Hosle/Bekkestua. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som barnehager, skoler, idrettstilbud og offentlig kommunikasjon ligger kun en kort spasertur unna.

Boligen er gjennomgående velholdt og byr på en sjelden kombinasjon av praktiske løsninger og hyggelige soner for hele familien. Huset går over tre etasjer og har blant annet flere stuer, fire gode soverom, tre bad, vaskerom, badstue, boder og et romslig kjøkken med spiseplass. Planløsningen gir god fleksibilitet for både store og små familier.

Store vindusflater og gjennomgående lyse rom skaper en luftig atmosfære, mens ildstedene sørger for varme og hygge. Fra stue og kjøkken er det direkte utgang til en solrik terrasse på hele 54,5 kvm – perfekt for både rolige hverdager og sosiale kvelder. Hagen er pent opparbeidet og gir rikelig med plass til lek og aktiviteter.

Eiendommen har to store, usjenerte hager med flott utsikt, en asfaltert gårdsplass med varmekabler og dobbelgarasje som gir svært gode parkeringsforhold.

I tillegg til hoveddelen rommer underetasjen en egen utleiedel med stue, kjøkken, soverom og bad. Enheten fremstår lys og tiltalende, og kan gi solide leieinntekter.

Kort oppsummert får du her en innholdsrik og familievennlig bolig i et eksklusivt villastrøk, med flotte uteplasser og en attraktiv beliggenhet nær alt du trenger i hverdagen.

- 1. etasje: Trapperom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, kjølerom.
- 2. etasje: Trapperom, 3 soverom, bad, omkledningsrom.
- Underetasje: Entré, trapperom, peisstue, soverom, bad, badstue, 2 boder.
- Underetasje, utleiedel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og tekniskrom.

Boligen rom for rom

- 1. etasje -

Trapperom:
Et romslig trapperom binder etasjen sammen og fungerer som en naturlig forbindelse mellom husets ulike plan. Rommet er luftig og praktisk, med plass til oppbevaring, og bidrar til å gi boligen en god flyt og et åpent preg.

Stue:
Stuen er husets hjerte – et stort og lyst oppholdsrom med god plass til både sofagruppe, lesekrok og langbord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen og skaper en lun atmosfære. Rommet er enkelt å møblere, med flere naturlige soner for både hverdag og selskapeligheter. Midt i rommet finner du en klassisk peis som sprer varme og gir en ekstra koselig ramme rundt mørke vinterkvelder.

Kjøkken:
Kjøkkenet er både sosialt og funksjonelt, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Her er det god benke- og skapplass, moderne overflater og en gjennomført stil med Corian benkeplate og flislagte vegger over benk. Det er også plass til en hyggelig spiseplass – perfekt til frokoster i hverdagen eller et langbord når venner og familie samles.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøl-/fryseskap
- Ventilator med avtrekk ut

Alt er integrert på en måte som gir et helhetlig og tidløst uttrykk.

Terrasse og hage:
Fra både stue og kjøkken har du direkte utgang til en solrik og innbydende terrasse på hele 54,5 kvm. Her er det plass til flere sittegrupper, solsenger og grill – et perfekt sted å nyte late sommerdager og lange kvelder med gode venner. Elektriske markiser gjør at du enkelt kan skjerme for solen, og fra terrassen kan du ta steget videre ut i en pent opparbeidet hage som gir barna et trygt og innbydende uteområde å leke på.

Bad:
Badet i første etasje er lyst og romslig, med fliser på vegger og gulv samt innfelte downlights i himling. Rommet er praktisk innredet med dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Gulvvarme gir god komfort, og det er rikelig med plass som gjør badet behagelig i bruk.

Vaskerom:
Det romslige vaskerommet har egen inngang utenfra – en svært praktisk løsning for barnefamilier eller hundeeiere. Rommet er innredet med skap, vegghengt servant og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Med fliser og gulvvarme er dette et slitesterkt og behagelig rom som tåler daglig bruk.

Kjølerom:
Et praktisk kjølerom gir deg rikelig med oppbevaringsplass til mat og drikke – et stort pluss i en aktiv familiehverdag.

Utebod:
Uteboden gir ekstra lagringsplass for alt fra sportsutstyr til hageredskaper, lett tilgjengelig fra utsiden.

- 2. etasje -

Soverom:

Andre etasje byr på tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og ekstra møbler. Her finner du også en praktisk walk-in garderobe, som gir både orden og luksusfølelse i hverdagen. Fra soverommet har du utgang til en flott balkong på ca. 9,7 kvm – et stille fristed med sol og utsikt. De to øvrige soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet i andre etasje er av god størrelse og byr på løsninger som passer hele familien. Her er det fliser på vegger og gulv, varme i gulvet og innfelte downlights. Rommet er utstyrt med både dusjkabinett, badekar og dobbel servant – en praktisk kombinasjon som gir fleksibilitet i hverdagen. Badet fremstår som lyst og luftig, og har god plass til oppbevaring.

- Underetasje -

Entré:

En hyggelig entré ønsker deg velkommen til underetasjen. Her er det godt med plass til yttertøy, og den åpne forbindelsen til trapperommet gir en luftig følelse.

Omkledningsrom og bod:

Et svært praktisk omkledningsrom med rikelig med skapplass, perfekt for en stor familie. Innenfor finner du en stor bod som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr, barneklær eller sportsutstyr.

Peisestue:

En romslig peisestue med flislagt gulv gir boligen et ekstra oppholdsrom. Her er det god plass til flere sittegrupper – et ideelt sted for barna å ha egen kjellerstue, eller for familien å samle seg til filmkveld.

Kontor:

Et lyst og godt rom som fungerer perfekt som hjemmekontor, men som også kan innredes som gjesterom eller hobbyrom.

Bad med spa og badstue:
Et bad som gir ekte velvære. Her finner du flislagte overflater med gulvvarme, servant, vegghengt toalett og dusj. Badet har også badstue, slik at du kan unne deg en liten spa-opplevelse hjemme.

- Utleiedel -
Entré:
Utleiedelen har egen inngang som leder inn til en hyggelig entré med plass til å henge fra seg klær og sko. Utleid for kr. 14.500, - eks. strøm per dag dato.

Stue:
En romslig og lys stue som enkelt kan møbleres med både sofagruppe og spiseplass. Åpen løsning gir en sosial atmosfære og god romfølelse.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning med lys innredning og godt med skap- og benkeplass. Her finner du:

- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøl-/fryseskap
- Ventilator med avtrekk ut
- Kum med ett-greps blandebatteri

Kjøkkenet er oversiktlig og praktisk, og gir alt som trengs til en selvstendig boenhet.

Soverom:
Et lyst og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord.

Bad:
Badet i utleiedelen skiller seg ut ved å være nyere og mer moderne. Det er helfliset, har varme i gulvet og innfelte downlights som gir en eksklusiv følelse. Innredet med dusjhjørne, servant med underskap, toalett og opplegg til vaskemaskin. Et lyst og lekkert bad med tidsriktige løsninger.

Teknisk rom:
Utleiedelen har også et teknisk rom som gir ekstra lagringsplass.





















































































Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Boligen ligger stille og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og hyggelige møteplasser. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder – perfekt for familier som ønsker både trygghet og nærhet til natur og fasiliteter i hverdagen.

Aktivitet og fritid:
Hosle er et eldorado for deg som liker å være aktiv. Her starter turstiene rett utenfor døren, og Sauejordet ligger kun en kort spasertur unna. Bærumsmarka er også lett tilgjengelig, med flotte friluftsområder på Fossum, Øverland og Kolsås – et naturlig utgangspunkt for turer til fots, på sykkel eller ski.
I nærmiljøet finner du Nadderudhallen med svømmehall, Hosle kunstgressbane/DNB Arena med ballbinge, og skøytebane på grusbanen vinterstid. Det er også kort vei til Nadderud stadion med friidrettsanlegg, fotballbane, håndballhall, treningssenter, skatepark og tennisbaner. For de alpintinteresserte er det kort kjøretur til Kolsås skisenter, og for golfspillere er både Haga og Ballerud golfbaner innen rekkevidde. Ønsker du sjø og strandliv, er Fornebu, Kalvøya og Høvik populære sommerdestinasjoner.

Servicetilbud:
Med både Hosle og Bekkestua i nærheten har eiendommen et godt servicetilbud. Her finner du dagligvarebutikker som Rema 1000 på Nadderud, Kiwi Hosle og Joker Hosle, i tillegg til apotek, bibliotek, kafeer og restauranter. Bekkestua



sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et moderne og trivelig bymiljø med et bredt utvalg av butikker, treningssenter, vinmonopol og spisesteder. Her finner du også lege, tannlege, bakeri og flere servicetjenester. Sandvika med kulturhus, kino, teater, konsertscene og et av Norges største kjøpesentre ligger også i komfortabel avstand.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Videre er det kort vei til Nadderud og Eikeli videregående skole, samt NTG og Oslo International School. I tillegg finnes det flere både private og kommunale barnehager i gangavstand.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er "Hosle skole", med bussforbindelser mot Bekkestua og Skøyen via Østerås. Bekkestua fungerer som et knutepunkt for kollektivtransport med buss, T-bane og trikk. T-banen går også fra Østerås, noe som gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen.



Rytterfaret 52A

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	15 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	15 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km

Sport

Rytterfaret balløkke	2 min
Hosle idrettsanlegg	5 min
Galla Trening	19 min
GYM Bekkestua	5 min

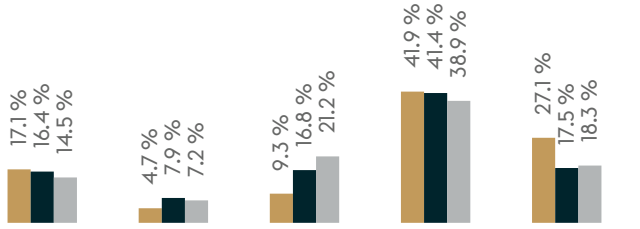
Offentlig transport

Kalkbrennerveien Linje 212	3 min 0.2 km
Østerås Linje 2	21 min 1.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 4.3 km
Sollerud Linje 13	11 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.5 km

Barnehager

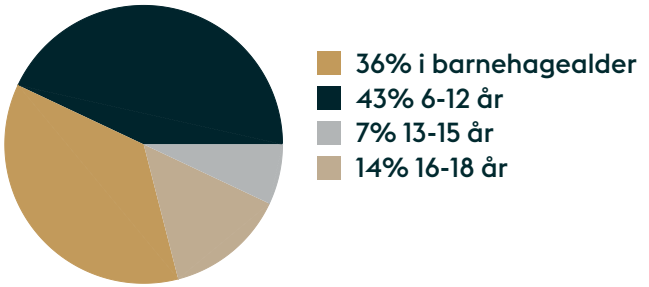
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5... 71 barn	8 min 0.6 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud ... 38 barn	10 min 0.8 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hosle Sør 08...	132	63
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



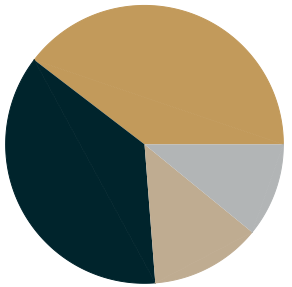
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Nadderud	4 min
Kiwi Hosle	9 min

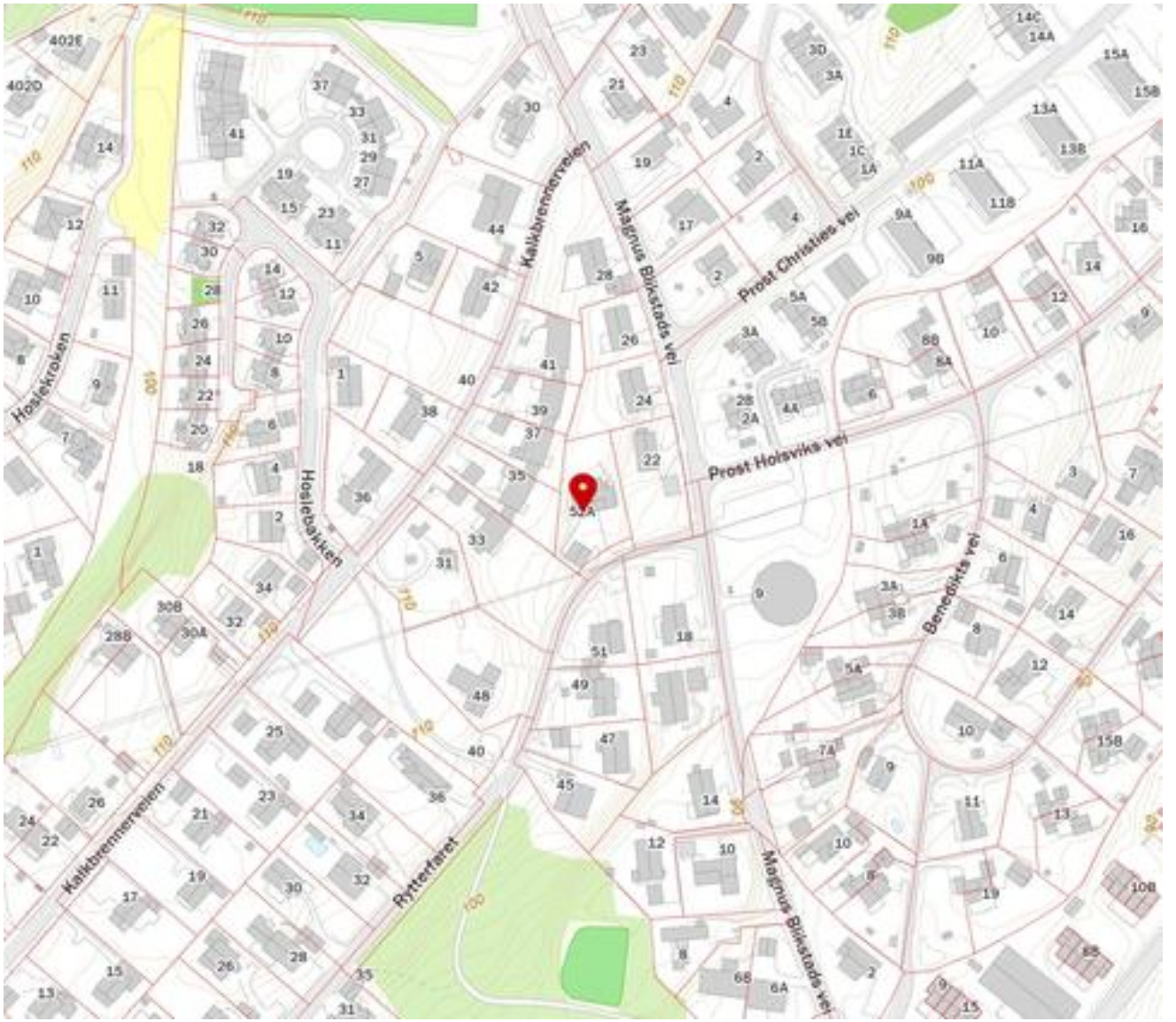
Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 40% enebolig
- 37% rekkehus
- 11% blokk
- 13% annet



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

Informasjon

Rytterfaret 52A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0255/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE
Gnr 21, bnr 1302 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Jan Roger Christiansen

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 307 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 357 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Enebolig m/ utleiedel
Kjeller:
BRA-i: 146 kvm. Hoveddel: Entré, trapperom, peisstue, soverom, bad, badstue, 2 boder.
Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og tekniskrom.
Total BRA: 146 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Trapperom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, kjølerom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Trapperom, 3 soverom, bad, omkledningsrom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje.
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023. Arealer oppmålt med Leica 3D scanner. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. 52 B er medtatt i arealoppsettet for underetasjen. Størrelsen er 51 kvm

Parkering

Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter, både i den romslige dobbelgarasjen og på gårdsplassen. Garasjen er oppført med flislagt gulv og gir ikke bare plass til to biler, men også rikelig med lagringsplass til sportsutstyr, verktøy eller annet man ønsker å oppbevare. Her finner man også en utslagsvask og en stor elektrisk port som gjør inn- og utkjøring enkel og praktisk. I tillegg er det godt med lagringsplass på loftet over garasjen.

Oppkjørsel og gangvei er utstyrt med varmekabler, en funksjon som sørger for snø- og isfrie flater gjennom vinterhalvåret – en svært behagelig og tidsbesparende løsning. I tillegg er det tilrettelagt for elbillader i oppkjørselen, noe som gir stor fleksibilitet for dagens og fremtidens bilhold.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. januar 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei

Selges eiendommen som et dødsbo? Nei

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet taksten, pipehatt ,takrenner,

nedløp. Byttet kjøkken, lagt nye gulv

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Petter Skarud

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? ca. 2010

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Ja

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave DNB, mai 2024

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Høyspent ledning skal legges i bakken

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Høyspent skal legges i bakken. trase et stykke herfra iflg. opplysninger.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av takstein.
- Nedløp og beslag i lakkert stål.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Panel er i følge eier malt sommer 2025.
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke. Det er ikke gangbart gulv på loft og undersøkelser er kun utført fra/ved loftsluke.
- Vinduer fra 1994 med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.
- Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.
- Balkong med utgang fra soverom på 10 kvm. Rekkverk i tre på 90 cm.
- Terrasse med utgang fra stue og kjøkken på 55 kvm. Rekkverk i tre på 93 cm.

Innvendig:
- Innvendig er det eikegulv, teppe og fliser.
- Veggene har tapet, malte plater og malt puss.
- Innvendige tak har trepanel.
- Etasjeskille i treverk og støpt dekke.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon, eller målinger.
- Pipe oppført som icopal elementpipe.
- Feieluke plassert i trapperom.
- Ildsteder montert i stue og i trapperom i underetasjen og i stue 1 etasje.
- Boligen har tretrapp med lakkerte trinn og malt vange/rekkverk.
- Innvendige dører bestående av malte profilerte dører med og uten glassfelt.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør utført i en kombinasjon av kobber og rør i rør system.
- Hovedstoppekran plassert i 52 B og intern stopppekran på vaskerom i 52 A. Stoppekraner er funksjonstestet ved befaring.
- Fordelerskap plassert på vaskerom. Det var ikke tilgang til fordelerskap ved befaring. Vurdering er gjort ut i fra alder.
- Det er avløpsrør av plast. Lufting ut over tak. Stakeluke plassert i omkledningsrom og på bad bak veggpynt.
- Ventilasjonsløsning gjennom: Avtrekksventiler, ventiler i yttervegger og spalteventiler på vinduer.
- Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Aggregat på loft fra byggeår. Vær klar over aggregatets alder.
- Varmepumper plassert i underetasje, stue 1 etasje og stue underetasje.

Opplysninger fra selger:
- Varmepumpe på soverom er ca 10 år gammel.
- Varmepumpe i stue 1 etasje og stue underetasje er ca 3 år gamle.
- Varmepumpe i underetasjen og 1 etasje er tilkoblet samme utedel og må være innstilt på samme grader. '
- I følge eier er det gjennomført service på alle varmepumper i februar 2024.

- Elektrisk anlegg med skjulte og utenpåligende kabelføringer.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i 52 A.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert: I underetasjen
- Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
- Kursoversikt: Ja
- Måler for begge enheter er plassert i sikringssskap.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i 52 B.

Tomteforhold:
- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygningen har grunnmur i leca. Det er støpt dekke.
- Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1995. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Garasje:
- Garasje oppført i mur og trekonstruksjoner. Garasjen fremstår i normalt god stand. Det er ikke gjennomført tilstandsanalyse av garasjen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig: Taktekking
- Utvendig: Veggkonstruksjon
- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig: Vinduer
- Utvendig: Dører
- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig: Radon
- Våtrom: Underetasje: Bad (52B): Overflater Gulv
- Våtrom: Underetasje: Bad (52B): Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: 2 etasje: Bad: Overflater Gulv
- Våtrom: 1 etasje: Bad: Overflater Gulv
- Våtrom: Underetasje: Bad: Overflater Gulv
- Våtrom: Underetasje: Bad: Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom: 1 etasje: Vaskerom: Overflater vegger og himling
- Våtrom: 1 etasje: Vaskerom: Overflater Gulv
- Tekniske installasjoner: Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg
- Tomteforhold: Drenering
- Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold: Terrengforhold
- Utvendig: Nedløp og beslag
- Innvendig: Overflater
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig: Innvendige trapper
- Spesialrom: 1 etasje: Kjølerom: Teknisk anlegg
- Spesialrom: Underetasje: Badstue: Teknisk anlegg
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør
- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig: Pipe og ildsted
- Våtrom: 2 etasje: Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: 1 etasje: Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: Underetasje: Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: 1 etasje: Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøl-/fryseskap
- Platetopp (utleiedel)
- Stekeovn (utleiedel)
- Kjøl-/fryseskap (utleiedel)

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinstenger og gardiner i stue og soverom oppe
- Lysekroner medfølger
- Robotgressklippere

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumper (luft-til-luft): Installert i underetasjen, stue i 1. etasje og på soverom. Varmepumpene i underetasje og stue er ca. 3 år gamle og koblet til samme utedel, mens varmepumpen på soverommet er ca. 10 år gammel. Alle enheter fikk service i februar 2024.

- Ildsteder: Boligen har ildsteder montert både i trapperom og stue i underetasjen, samt i stue i 1. etasje. Disse gir både god varme og hyggelig stemning.

- Elektrisk oppvarming: Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er varmekabler i deler av boligen, samt i oppkjørsel og gangvei, som gir komfort og praktiske vinterforhold.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 35.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 611,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp 6 088,25 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 4 929,25 kr

Sum 15 611,10 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring og innboforsikring kr 4 000,- pr år.
- Alarm kr 1 800,- pr kvartal.
- Kabel-tv/internett kr 1 400,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 382 250,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 546 071,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 256 kvm (Eiertomt)
Boligen kan friste med en flott eiendom og et innbydende uteområde. Tomten er pent opparbeidet med frodig plen, variert beplantning, hellelagte arealer og asfaltert gårdsplass. Oppkjørsel og gangvei er utstyrt med varmekabler – en praktisk detalj som gir ekstra komfort gjennom vinterhalvåret. Her er det tydelig lagt vekt på å skape et uteområde som kan nytes i alle sesonger.

For den som setter pris på utendørsaktiviteter, byr hagen på rikelig med plass til lek, spill og hyggelige stunder. Den romslige hagen gir gode muligheter både for barn og voksne.

Rundt boligen finnes flere ulike uteplasser som legger til rette for et aktivt og sosialt utemiljø. Den store terrassen gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommene inne og passer perfekt til alt fra en rolig kaffestund om morgenen til lange sommerkvelder med familie og venner. Terrassen har direkte

adkomst til hagen, og med god plass til utemøbler kan man enkelt skape sin egen oase ute.

Enten du ønsker å tilbringe varme sommerdager i en velstelt hage, nyte kveldene på terrassen eller invitere til hyggelige grillkvelder, byr denne eiendommen på ideelle rammer.

Eiendommen har også et generøst gårdsrom med gode parkeringsmuligheter for flere biler, i tillegg til en romslig garasje.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre, da tomten ikke er oppmålt. Kjøper må påregne et areal på ca. 1 256,2 kvm. Opplysningene er hentet fra digital eiendomsinformasjon hos Bærum kommune, som ikke regnes som en sikker kilde. Det tas derfor forbehold om eiendommens størrelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Tomannsbolig datert 17.04.1996.
- Dobbelgarasje datert 04.08.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 1 256 m²
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961032)
Navn HOSLE, sydøstre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.08.1962
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf
Delarealer Delareal 1 256 m²
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/21/1302:
30.04.1990 - Dokumentnr: 14022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:21 Bnr:71
Areal 1257 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 484326 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:1302

01.01.2024 - Dokumentnr: 70850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:1302

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 165 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 251 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2025

Ansvarlig megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rytterfaret 52A

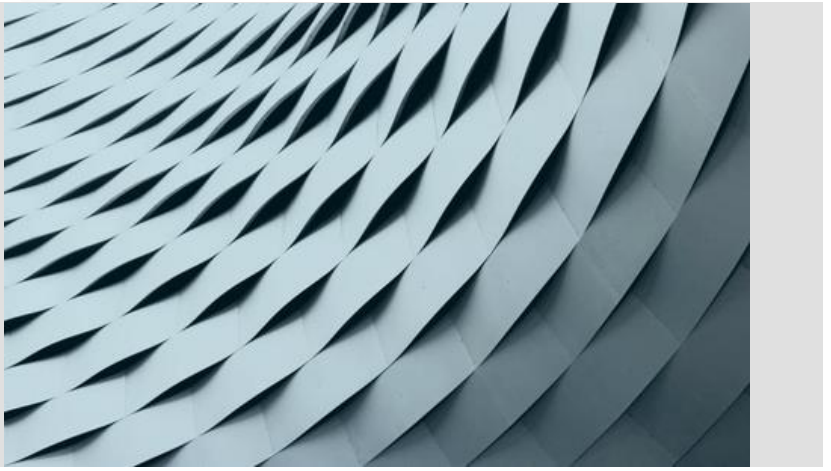
Tilstandsrapport

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 1302

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-1627 **Referansenummer:** KG8333

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng **Vår ref:**

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.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i Rytterfaret 52 A. Beliggende med nærhet til barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1995.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, heller og asfaltert kjørevei.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:
Offentlig transport: 200 m
Dagligvare: 350 m
Barnehager1.0 km: 5
Barnefamilier i grunnkrets: 31 %
Kirkesogn: Haslum
Grunnkrets: Hosle sør 08 nord
Valgkrets: Hosle
Skolekrets: Hosle

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasje:
Bod er i bruk som omkledningsrom ved befaring.
Bod er i bruk som teknisk rom.
1 etasje:
Utevendig bod er ikke på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

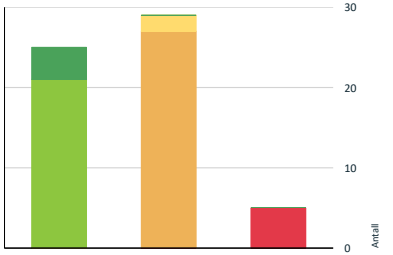
Det er ikke innhentet eventuelle søknader/ferdigattester.
Det henvises til megler.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

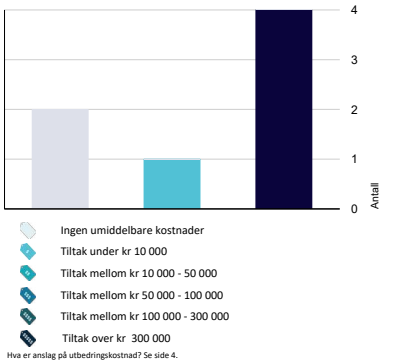
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (52B) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (52B) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1995

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein.

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vasking av takstein.



Tak

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert stål.

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Panel er i følge eier malt sommer 2025.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Overgang mellom vindtetting og mur er ikke tettet.

Det er påvist oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Påse at lufting blir ivaretatt ved oppgradering av fasade.

Overgang mellom vindtetting og mur bør tettes med egnet materiale. (f.eks teip)

Overflatebehandling/utskifting av enkelte panelbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke. Det er ikke gangbart gulv på loft og undersøkelser er kun utført fra/ved loftsluke.

TGIU
Deler av tak er gjennbygget og derfor ikke vurdert i denne rapporten grunnet tilgang. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder på undertak og isolasjon.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjolder var tørre ved befaring. Det anbefales jevnlige undersøkelser. Det kan ikke utelukkes utbedringer.





TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1994 med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det et påvist noe værslitte karmer og noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Malling flasser på enkelte vinduer grunnet innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skader på materialet og overflatebehandling som fører til mindre reparasjoner og vedlikehold. Pussing/maling.

Justering av enkelte vinduer må utføres.

TG 2 Dører

Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør i treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Balkondør i 2 etasje: Det et påvist stedvis værslitte overflater. Maling flasser grunnet innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Punktvise skader på materialet/overflatebehandlingen tilser at det må forventes vedlikehold. Pussing/maling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom på 10 kvm. Rekkverk i tre på 90 cm.
Terrasse med utgang fra stue og kjøkken på 55 kvm. Rekkverk i tre på 93 cm.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Oppkanten til døren er for liten.

Riss i fuger og bomlyd i skifer.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Oppkant til dør bør utbedres, jevnlig fjerning av snø mot dør må utføres.

Riss i fuger og bomlyd må jevnlig undersøkes og utbedres ved videre utvikling.

Jevnlige undersøkelser av terrasse over innredede boligrommet må utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det eikegulv, teppe og fliser.
Veggene har tapet, malte plater og malt puss.
Innvendige tak har trepanel.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bomlyd i fliser i underetasje.

Det er påvist stedvise sprekker i fuger.

Det er påvist stedvis knirk i boligen.

Teppe med sverting rundt dør til kneloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bomlyd må jevnlig undersøkes og utbedres ved videre utvikling. (Årsak til bomlyd er ikke konstatert)

Fuger må jevnlig undersøkes og utbedres ved videre utvikling.

Overflater fungerer med knirk. Vær klar over avviket.

Teppe fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i treverk og støpt dekke.

	Totalt avvik:	Lokalt avvik:
U-etasje:		
Stue:	ca 16 mm	ca 8 mm
Trapperom:	ca 11 mm	ca 5 mm
1 etasje:		
Kjøkken:	ca 7 mm	ca 5 mm
Trapperom:	ca 6 mm	ca 5 mm
2 etasje:		
Trapperom:	ca 10 mm	ca 6 mm
Stort soverom:	ca 9 mm	ca 5 mm
52 B:		
Stue/kjøkken :	ca 9 mm	ca 5 mm
Soverom:	ca 9 mm	ca 5 mm

Det er ikke uvanlig at det forekommer skjevheter i eldre bygg.

Teppelagte gulv begrenser målinger noe.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon, eller målinger.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon eller foreta nye målinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført som icopal elementpipe.
Feieluke plassert i trapperom.
Ildsteder montert i stue og i trapperom i underetasjen og i stue 1 etasje.

Det er ikke kontrollert avstand fra innvendig røykløp til brennbart materiale på grunn av manglende tilgang.
På generelt grunnlag anbefales det kontroll av piper ved omsetting av eiendommer.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2:
Det er påvist overflateskadet puss bak ovn i trapperom.

Tilstandsgrad 3:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad 2:
Skadet overflatebehandling må utbedres. (Avstand mellom vegg og ovn må vurderes)

Tilstandsgrad 3:
Brennbart materiale næreme enn 30 cm fra feieluke må beskyttes med egnet ubrenbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

52 A:
Gulvet har fliser. Veggene har pusset betong/mur.
52 B:
Gulv med laminat. Vegger med malte overflater.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken i 52B.

Tilstandsrapport

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe. Fuktmåling er utført med Protimeter mms2. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Det er ikke påvist unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn og malt vange/rekkverk.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører med og uten glassfelt.

Årstall: 1995

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri og dusjarmatur. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under/over dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 9 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt svakt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres jevnlige undersøkelser av bomlyd. Ved videre utvikling må det utføres tiltak. Årsak til bomlyd kan ikke konstateres.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.

Underliggende banemembran.
Ukjent tettesjikt på vegger.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Utført

Det foreligger skriv om bruk av Protan banemembran i baderomsgulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør settes inn dusjkabinett på badet, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Normal levetid på bad er 20-25 år iht Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri og dusjarmatur.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under/over dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

UNDERETASJE > BAD (52B)

Generell

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med toalettt, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 2 Overflater Gulv

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 10 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt svakt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bomlyd i fliser.
Det er påvist riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres jevnlige undersøkelser av bomlyd og riss. Ved videre utvikling må det utføres tiltak. Årsak til bomlyd kan ikke konstateres.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.

I følge eier er badet oppført med smøremembran.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Utført

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ufagmessig utførelse med membran smurt på klemring.

Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Jevnlige undersøkelser anbefales.



UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med toalettt, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører og dusjarmatur.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD (52B)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.



1 ETASJE > BAD

Generell

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling med innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med frittstående klosett, servantinnredning, dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og dusjarmatur. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under/over dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling med innfelte downlights.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 10 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt svakt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i dusjsone.

Underliggende banemembran.
Ukjent tettesjikt på vegger.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Utført

Det foreligger skriv om bruk av Protan banemembran i baderomsgulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør settes inn dusjkabinett på badet, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

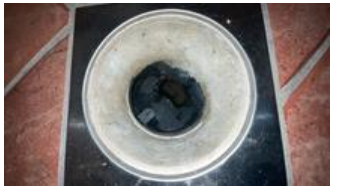
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Normal levetid på bad er 20-25 år iht Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med frittstående klosett, servantinnredning, dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og dusjarmatur.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under/over dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig.
Himling sjekkes visuelt: Utført
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Overflater er utført med flislagte og pusset mur på vegger. Malt panel i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, skapinnredning, plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra ventil i yttervegg.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte og pusset mur på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i silikon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger bør jevnlig undersøkes. Ved videre utvikling må fuger skiftes.
Silikon må skiftes.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 20 mm.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Stedvis flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres jevnlige undersøkelser av fuger. Ved videre utvikling må fuger skiftes.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under servant.

Underliggende banemembran.
Ukjent tettesjikt på vegger.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Utført

Det foreligger skriv om bruk av Protan banemembran i baderomsgulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Normal levetid på bad er 20-25 år iht Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og skapinnredning.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra ventil i yttervegg.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Utført
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Måling i stender er utført.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i stender fra tilstøtende rom.

Det er også valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen da bunnsvill ikke var tilgjengelig.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Dette ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.

VÆR KLAR OVER:

Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.





Vektprosent i stender

2 ETASJE > BAD

Generell

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling med innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med frittstående klosett, servantinnredning, badekar, dusjkabinett og servanter med ettgreps blandebatteri. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

spalte under dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt panel i himling med innfelte downlights.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 10 mm.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Silikon slipper fra overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silikon må skiftes.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.
Hjelpesluk under dusjkabinett.

Underliggende banemembran.
Antatt smøremembran på vegger.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Utført

Det foreligger skriv om bruk av Protan banemembran i baderomsgulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Normal levetid på bad er 20-25 år iht Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med frittstående klosett, servantinnredning, badekar, dusjkabinett og servanter med ettgreps blandebatteri.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Utført
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: RF måling utført

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot badekar og dusjkabinett.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.

VÆR KLAR OVER:

Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Bak badekar



Bak dusjkabinett

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (52B)

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap og ovn. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (52B)

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk med kanal ut yttervegg.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte profilerte og Corian benkeplate. Flislagte vegger over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu er ikke vurdert i denne rapporten.

Eier har ikke brukt ovn de siste 10 år. Ovnen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Utbedring/utskifting kan ikke utelukkes.

Egne undersøkelser anbefales.

1 ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom er ikke vurdert i denne rapporten.

Det er ukjent konstruksjonsoppbygning. Vær klar over alder.

Egne undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør utført i en kombinasjon av kobber og rør i rør system.
Hovedstoppekran plassert i 52 B og intern stopppekran på vaskerom i 52 A. Stoppekraner er funksjonstestet ved befaring.
Fordelerskap plassert på vaskerom. Det var ikke tilgang til fordelerskap ved befaring. Vurdering er gjort ut i fra alder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist irr på kobberrør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting ut over tak. Stakeluke plassert i omkledningsrom og på bad bak veggpynt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det er påvist rennemerker på avløpsrør på loft.

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

Rennemerker må undersøkes ytterligere. Det kan ikke utelukkes utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke bak detaljer.



Stakeluke på omkledningsrom.





Rennemerker på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsløsning gjennom: Avtrekksventiler, ventiler i yttervegger og spalteventiler på vinduer.
Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Aggregat på loft fra byggeår. Vær klar over aggregatets alder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Varmepumper plassert i underetasje, stue 1 etasje og stue underetasje.

Opplysninger fra selger:
Varmepumpe på soverom er ca 10 år gammel.
Varmepumpe i stue 1 etasje og stue underetasje er ca 3 år gamle.
Varmepumpe i underetasjen og 1 etasje er tilkoblet samme utedel og må være innstilt på samme grader. '

I følge eier er det gjennomført service på alle varmepumper i februar 2024.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra gjennomført service og alder.

TG 2 Varmtvannstank

52 A: Varmtvannstanken er på 113 liter og er plassert på vaskerom.
52 B: Varmtvannstanken er på 113 liter og er plassert i bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport

Begge tanker ble skiftet for ca 2 år siden.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjulte og utenpåligende kabelføringer.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 52 A.
Sikringsskap med automatsikringer plassert: I underetasjen
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Kursoversikt: Ja
Måler for begge enheter er plassert i sikringsskap.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 52 B.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

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.
   Anlegget er fra byggeår 1995.

   Det er utført enkelte arbeider ved oppgraderinger i senere tid.

   2013 i forbindelse med nytt kjøkken. Det ble også lagt nytt hel tre eike gulv i stue kjøkken og gang.
   Det ble montert nye varmekabler i gul, i forbindelse med skifte av gulv.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring for:
   Nytt kjøkken: modernisert mesterparten av el opplegg på kjøkken + gulvvarme + diverse arbeider i huset.
   Kjøkken/stue/spisestue/sikringsskap/diverse arbeider.

   Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på bad i hybel.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger avsluttet tilsynssak dra 29.02.2013.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere, brannslanger og brannslukningsapparater ved befaring.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler stedvis klemlist på utvendig tettesjikt/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Klemlist må monteres. Terrengjustering hvor utvendig fuktsikring er under/på bakkenivå må foretas.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i leca. Det er støpt dekke.

Det er ikke påvist riss, setninger eller skader på synlige innvendige overflater. Skjulte innvendige overflater kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er avvik:

Det er registrert utvendig riss under vindu på fremside og over inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Undersøkelser av riss må utføres. Riss må behandles/utbedres.



Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder side mot hage.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1995. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje oppført i mur og trekonstruksjoner. Garasjen fremstår i normalt god stand. Det er ikke gjennomført tilstandsanalyse av garasjen.

Vedlikehold
Garasjen fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	146			146	
1 etasje	101	7		108	55
2 etasje	60			60	10
SUM	**307**	**7**			**65**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Trapperom, Peisstue, Kontor, Bad, Omkledningsrom, Bod, Bad (52B), Stue/kjøkken (52B), Soverom (52B), Badstue, Teknisk rom (52B), Entré (52B)		
1 etasje	Trapperom, Stue/spisestue, Kjøkken, Gang, Bad, Vaskerom, Kjølerom	Utvendig bod	
2 etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Omkledningsrom		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Arealer oppmålt med Leica 3D scanner.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

52 B er medtatt i arealoppsettet for underetasjen. Størrelsen er 51 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:
Bod er i bruk som omkledningsrom ved befaring.
Bod er i bruk som teknisk rom.
1 etasje:
Utevendig bod er ikke på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, nytt bad i Hybel. Nytt gulv og malt overflater, flislagt gulv i bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Arealer oppmålt med Leica 3D scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle søknader/ferdigattester.
Det henvises til megler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	281	33
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Jan Roger Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	21	1302		0	1256.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rytterfaret 52 A & B

Hjemmelshaver
Christiansen Jan Roger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	20.11.2023	Ordrebekreftelse sendt selger.	Fremvist	1	Nei
Eier	12.12.2023	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått	10	Nei
Megler	18.04.2024	Boligopplysninger fra megler.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2024	
2	18.04.2024	
3	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rytterfaret 52 A & B, 1362 HOSLE
Gnr 21 - Bnr 1302
3201 BÆRUM

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christiansen, Jan Roger	9578-5999-4-1404380	2025-07-29 16:08:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0255/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Roger Christiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ???????????+
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Huset var nytt i 1995

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet taksten, pipehatt ,takrenner, nedløp. Byttet kjøkken, lagt nye gulv

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tomten er spreng ut, god drenering. Aldri hatt problem.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole Petter Skarud

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? ca. 2010

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Service på 3 stk varmepumper hvert år

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Ja

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave DNB, mai 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Høyspent ledning skal legges i bakken

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Oppvarming er el. varmepumper, 3 stk ildsteder.Har ikke nedgravd tank.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Høyspent skal legges i bakken. trase et stykke herfra iflg. opplysninger.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0255/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christiansen, Jan Roger	**2025-07-29**

Identifikasjon

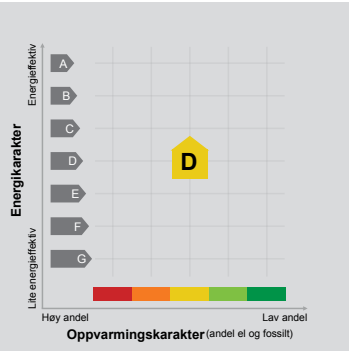
bankID Christiansen, Jan Roger

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Rytterfaret 52A
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18543621
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	7c54ae0b-02d6-4f14-908c-a168a65b0005
Dato	18.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	307
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 1302	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Rytterfaret 52 A, gatenr 1698 1362 Hosle	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	534 6	Hosle sør 08 nord Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo
Veiadresse:	Rytterfaret 52 B, gatenr 1698 1362 Hosle			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.04.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 256,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/21/1302	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/21/1302	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	30.04.1990	Avgiver Mottaker	3201/21/71 3201/21/1302	-1 257,0 1 257,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	29.10.1987 15.09.2023	Berørt Berørt	3201/21/5 3201/21/39	0,0 0,0
			Berørt	3201/21/71	0,0
			Berørt	3201/21/76	0,0
			Berørt	3201/21/77	0,0
			Berørt	3201/21/86	0,0
			Berørt	3201/21/97	0,0
			Berørt	3201/21/139	0,0
			Berørt	3201/21/140	0,0
			Berørt	3201/21/141	0,0
			Berørt	3201/21/142	0,0
			Berørt	3201/21/143	0,0
			Berørt	3201/21/144	0,0
			Berørt	3201/21/146	0,0
			Berørt	3201/21/148	0,0
			Berørt	3201/21/149	0,0
			Berørt	3201/21/209	0,0
			Berørt	3201/21/229	0,0
			Berørt	3201/21/400	0,0
			Berørt	3201/21/401	0,0
			Berørt	3201/21/402	0,0
			Berørt	3201/21/403	0,0
			Berørt	3201/21/404	0,0
			Berørt	3201/21/405	0,0
			Berørt	3201/21/406	0,0
			Berørt	3201/21/407	0,0
			Berørt	3201/21/408	0,0
			Berørt	3201/21/428	0,0
			Berørt	3201/21/430	0,0
			Berørt	3201/21/436	0,0
			Berørt	3201/21/440	0,0
			Berørt	3201/21/441	0,0
			Berørt	3201/21/442	0,0
			Berørt	3201/21/443	0,0
			Berørt	3201/21/444	0,0
			Berørt	3201/21/445	0,0
			Berørt	3201/21/446	0,0
			Berørt	3201/21/447	0,0
			Berørt	3201/21/448	0,0
			Berørt	3201/21/450	0,0
			Berørt	3201/21/473	0,0
			Berørt	3201/21/483	0,0
			Berørt	3201/21/489	0,0
			Berørt	3201/21/490	0,0
			Berørt	3201/21/491	0,0
			Berørt	3201/21/492	0,0
			Berørt	3201/21/493	0,0
			Berørt	3201/21/494	0,0
			Berørt	3201/21/495	0,0
			Berørt	3201/21/496	0,0
			Berørt	3201/21/497	0,0
			Berørt	3201/21/498	0,0
			Berørt	3201/21/499	0,0
			Berørt	3201/21/510	0,0
			Berørt	3201/21/515	0,0
			Berørt	3201/21/516	0,0

Berørt	3201/21/527	0,0
Berørt	3201/21/528	0,0
Berørt	3201/21/529	0,0
Berørt	3201/21/530	0,0
Berørt	3201/21/531	0,0
Berørt	3201/21/532	0,0
Berørt	3201/21/533	0,0
Berørt	3201/21/558	0,0
Berørt	3201/21/559	0,0
Berørt	3201/21/569	0,0
Berørt	3201/21/570	0,0
Berørt	3201/21/571	0,0
Berørt	3201/21/578	0,0
Berørt	3201/21/580	0,0
Berørt	3201/21/581	0,0
Berørt	3201/21/592	0,0
Berørt	3201/21/593	0,0
Berørt	3201/21/596	0,0
Berørt	3201/21/597	0,0
Berørt	3201/21/598	0,0
Berørt	3201/21/599	0,0
Berørt	3201/21/600	0,0
Berørt	3201/21/601	0,0
Berørt	3201/21/602	0,0
Berørt	3201/21/628	0,0
Berørt	3201/21/629	0,0
Berørt	3201/21/630	0,0
Berørt	3201/21/631	0,0
Berørt	3201/21/632	0,0
Berørt	3201/21/633	0,0
Berørt	3201/21/634	0,0
Berørt	3201/21/635	0,0
Berørt	3201/21/636	0,0
Berørt	3201/21/637	0,0
Berørt	3201/21/638	0,0
Berørt	3201/21/639	0,0
Berørt	3201/21/640	0,0
Berørt	3201/21/641	0,0
Berørt	3201/21/642	0,0
Berørt	3201/21/643	0,0
Berørt	3201/21/644	0,0
Berørt	3201/21/645	0,0
Berørt	3201/21/646	0,0
Berørt	3201/21/647	0,0
Berørt	3201/21/648	0,0
Berørt	3201/21/649	0,0
Berørt	3201/21/650	0,0
Berørt	3201/21/651	0,0
Berørt	3201/21/652	0,0
Berørt	3201/21/653	0,0
Berørt	3201/21/662	0,0
Berørt	3201/21/680	0,0
Berørt	3201/21/681	0,0
Berørt	3201/21/682	0,0
Berørt	3201/21/683	0,0
Berørt	3201/21/684	0,0
Berørt	3201/21/685	0,0
Berørt	3201/21/773	0,0
Berørt	3201/21/1272	0,0
Berørt	3201/21/1275	0,0
Berørt	3201/21/1276	0,0
Berørt	3201/21/1277	0,0
Berørt	3201/21/1278	0,0
Berørt	3201/21/1279	0,0
Berørt	3201/21/1280	0,0
Berørt	3201/21/1281	0,0
Berørt	3201/21/1282	0,0
Berørt	3201/21/1283	0,0

Berørt	3201/21/1284	0,0
Berørt	3201/21/1285	0,0
Berørt	3201/21/1286	0,0
Berørt	3201/21/1287	0,0
Berørt	3201/21/1288	0,0
Berørt	3201/21/1289	0,0
Berørt	3201/21/1290	0,0
Berørt	3201/21/1291	0,0
Berørt	3201/21/1292	0,0
Berørt	3201/21/1296	0,0
Berørt	3201/21/1297	0,0
Berørt	3201/21/1302	0,0
Berørt	3201/21/1303	0,0
Berørt	3201/21/1304	0,0
Berørt	3201/21/1305	0,0
Berørt	3201/21/1306	0,0
Berørt	3201/21/1307	0,0
Berørt	3201/21/1308	0,0
Berørt	3201/21/1309	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rytterfaret 52 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Rytterfaret 52 B	H0101	Bolig	263,0	Kjøkken	6	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	315,0	Igangset.till.:	05.07.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	315,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.04.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18543621			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	156,0		156,0			
H01	1	100,0		100,0			
H02		59,0		59,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rytterfaret 52 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.05.1996
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.09.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18566311			Antall etasjer:	1

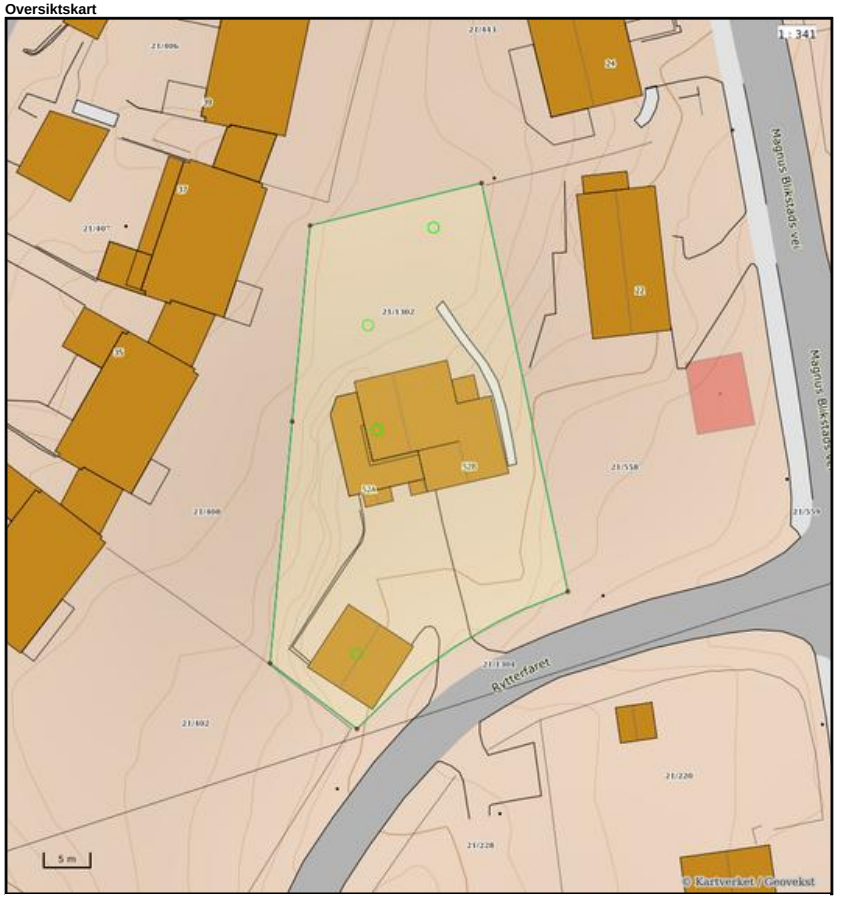
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			42,0	42,0			

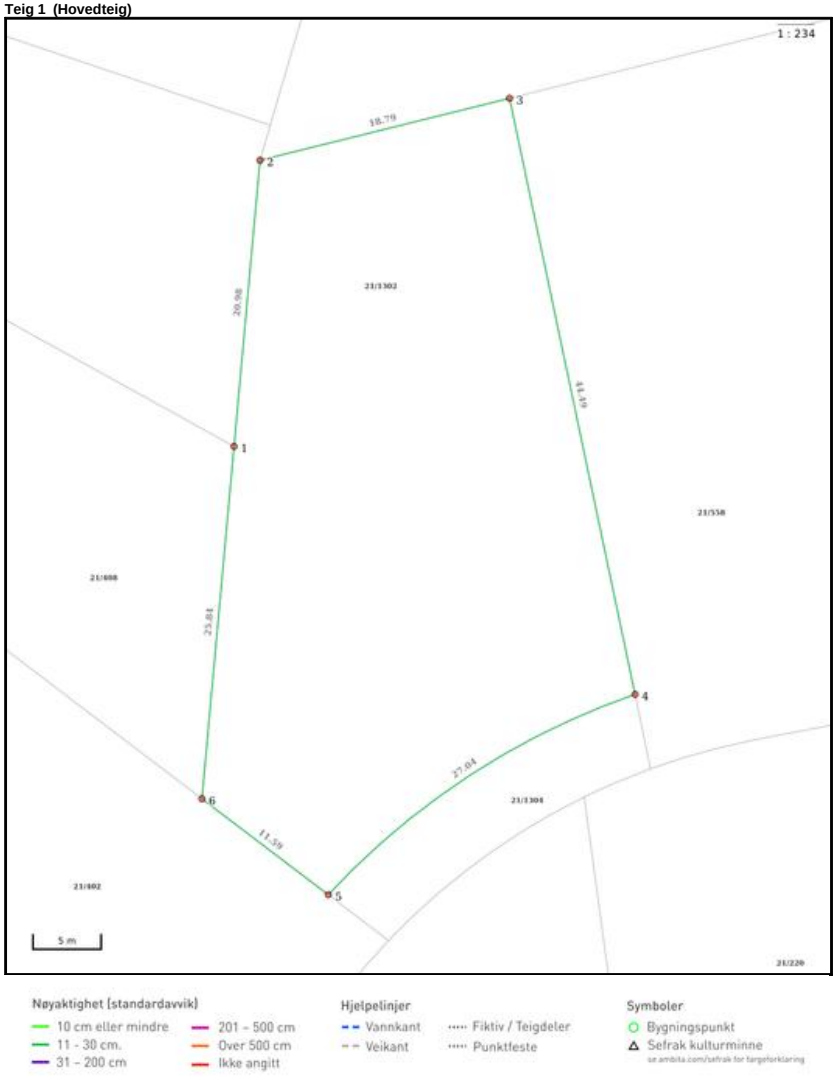
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 256,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 826,05	588 641,90	20,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 847,03	588 641,90	18,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 853,19	588 659,65	44,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 810,67	588 672,73	27,04m	Terrengmålt	13	-55,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 794,07	588 651,72	11,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 800,21	588 641,89	25,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**21**	Bnr:	**1302**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
94/1725	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
96/1629	Dobbelgarasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Utskriftsdato: 12.08.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

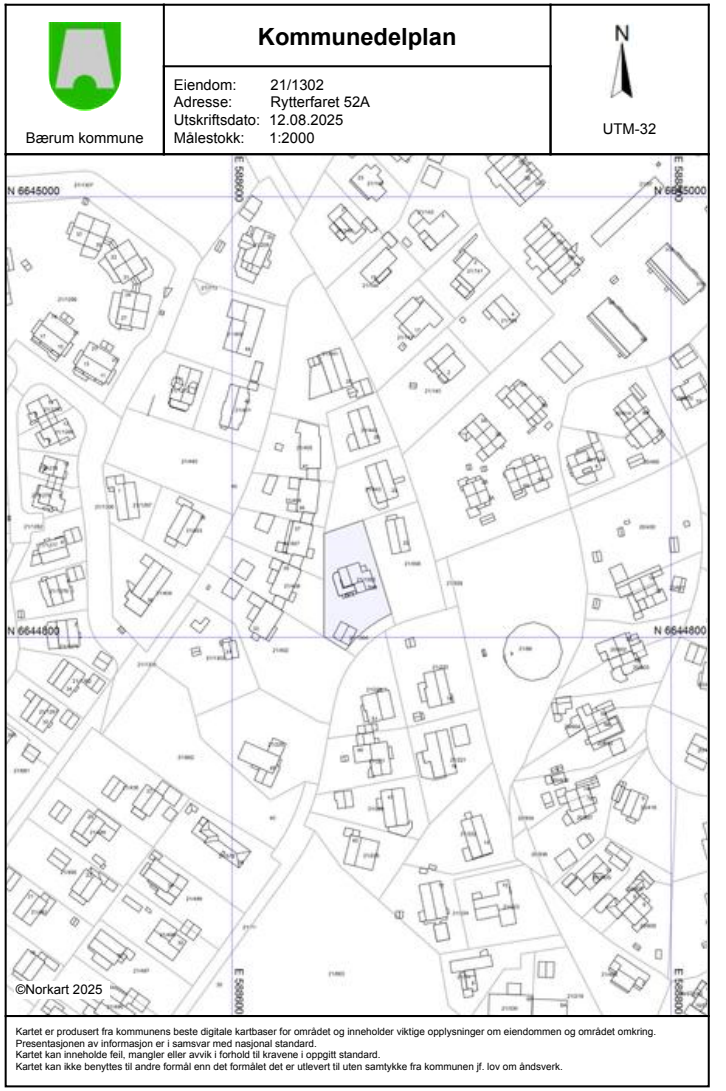
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 256 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961032)
Navn	HOSLE, sydøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 256 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse



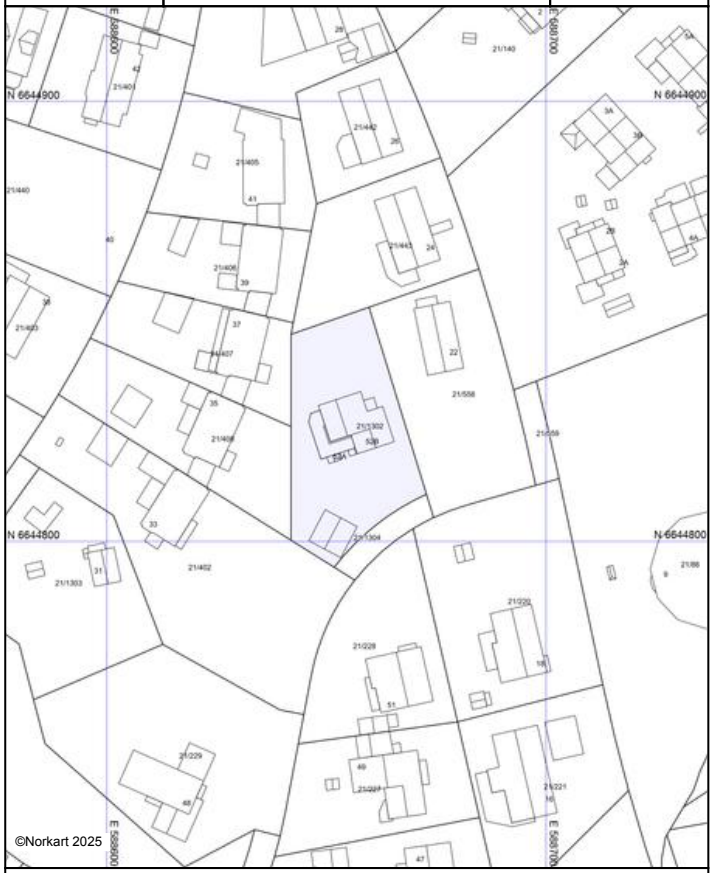
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/1302
Adresse: Rytterfaret 52A
Utskriftsdato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32


N 6644900
N 6644800
E 586900
E 587000
21/1302
21/558
21/1304
21/402
21/1303
21/1220
21/228
21/229
21/221
21/140
21/442
21/405
21/443
21/406
21/407
21/408
21/1303
21/1304
21/1220
21/228
21/229
21/221
21/140
21/442
21/405
21/443
21/406
21/407
21/408
21/558
21/559
21/402

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

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

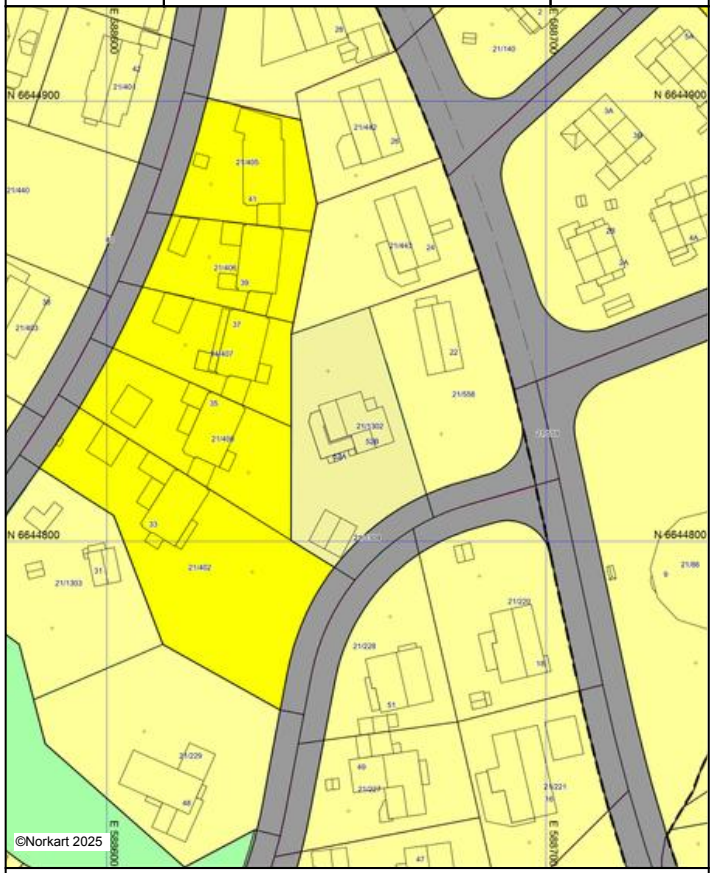
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/1302
Adresse: Rytterfaret 52A
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Utskriftsdato: 13.08.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103513533706869700 Forfall: 20.08.2025 Kr 1.622,50	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 31.07.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VAledninger

Bærum kommune

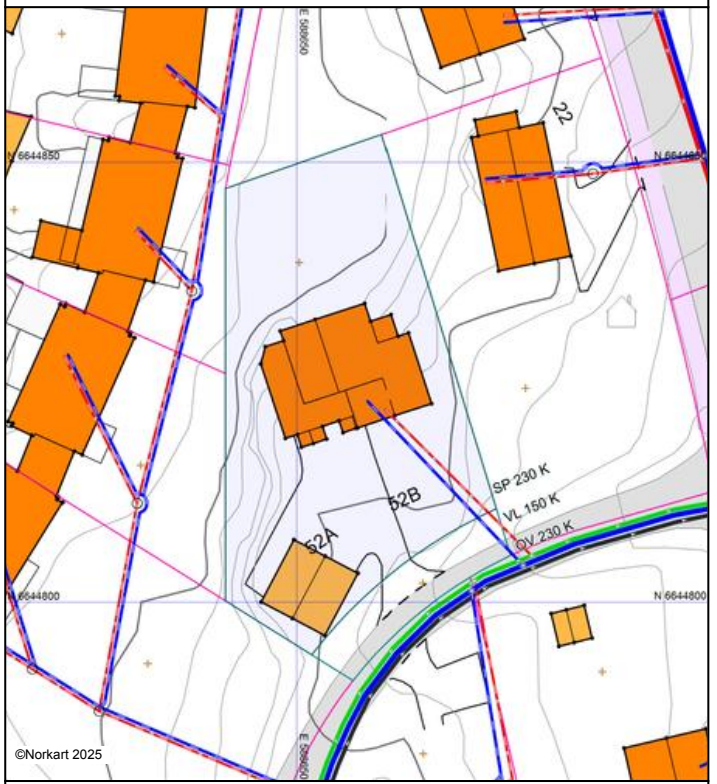
Eiendom: 21/1302
Adresse: Rytterfaret 52A
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

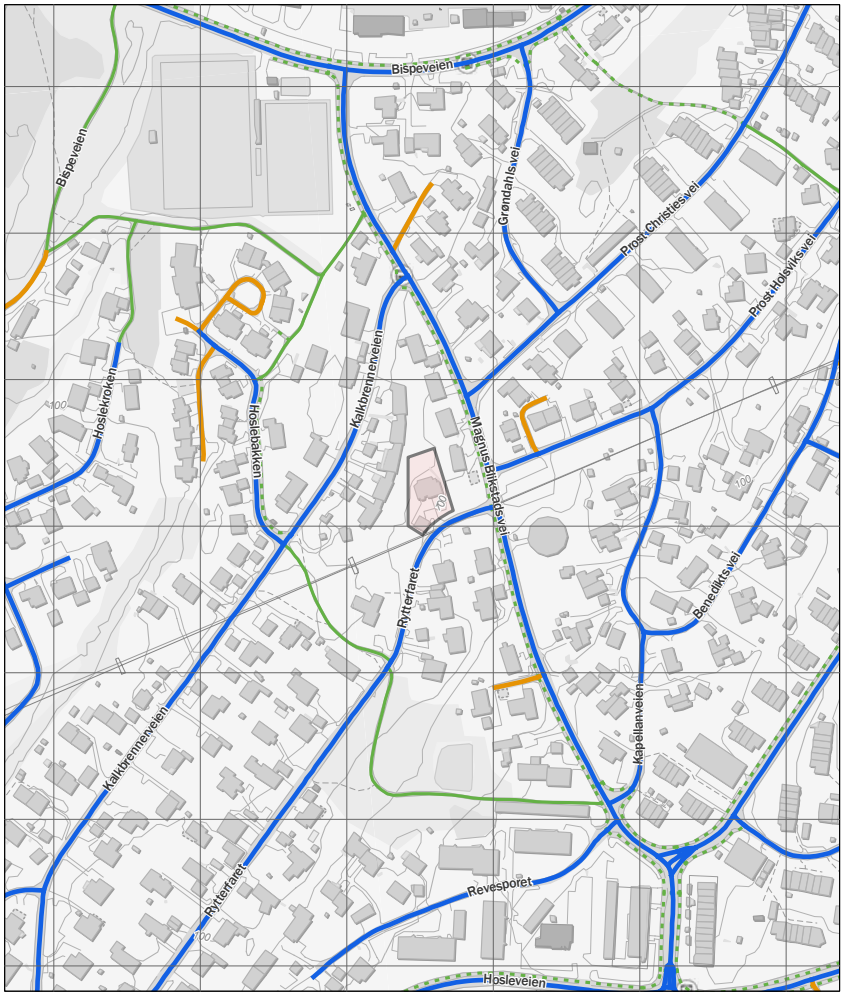
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1302/0/0
Adresse: Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/08/2025



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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 088,25 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 929,25 kr
Sum	**15 611,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	552.00	1/1	0 %	552,00 kr
Forskudd vann 2025	15%	218 m3	27.84	1/1	0 %	6 069,45 kr
Forskudd avløp 2025	15%	218 m3	32.44	1/1	0 %	7 072,25 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**19 469,89 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/1302		
Utskriftsdato	12.08.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
25239889	6460	03.07.2025	Årsavlesning - målt	219	03.07.2025
08546565	0	03.07.2025	Årsavlesning - målt	219	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rytterfaret 52A, 1362 HOSLE								

Avtale 90310565 (Avgiftsadresse: Rytterfaret 52a)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 7 enkel
Slukkere	1 slange, 3 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje gang	1	22.09.2021	29.03.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	1	22.09.2021	29.03.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	1	22.09.2021	29.03.2024	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

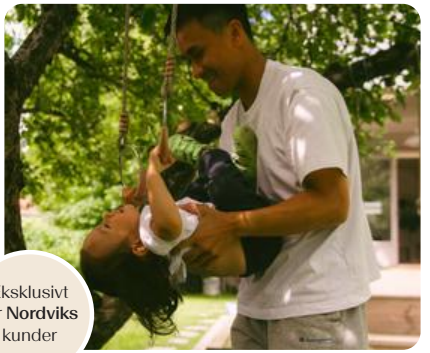
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0255/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rytterfaret 52A 1362 HOSLE

Betegnelse: Gnr 21, bnr 1302 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no