NORDVIK

Østenga 7

4 soverom | 165 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Østenga 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert og påkostet rekkehus over 3 plan (165 kvm) - en flott familiebolig m/4 soverom, 2 bad, garasje m/lading

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**183 590,-**
Totalpris	**7 483 590,-**
BRA-i	**165 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

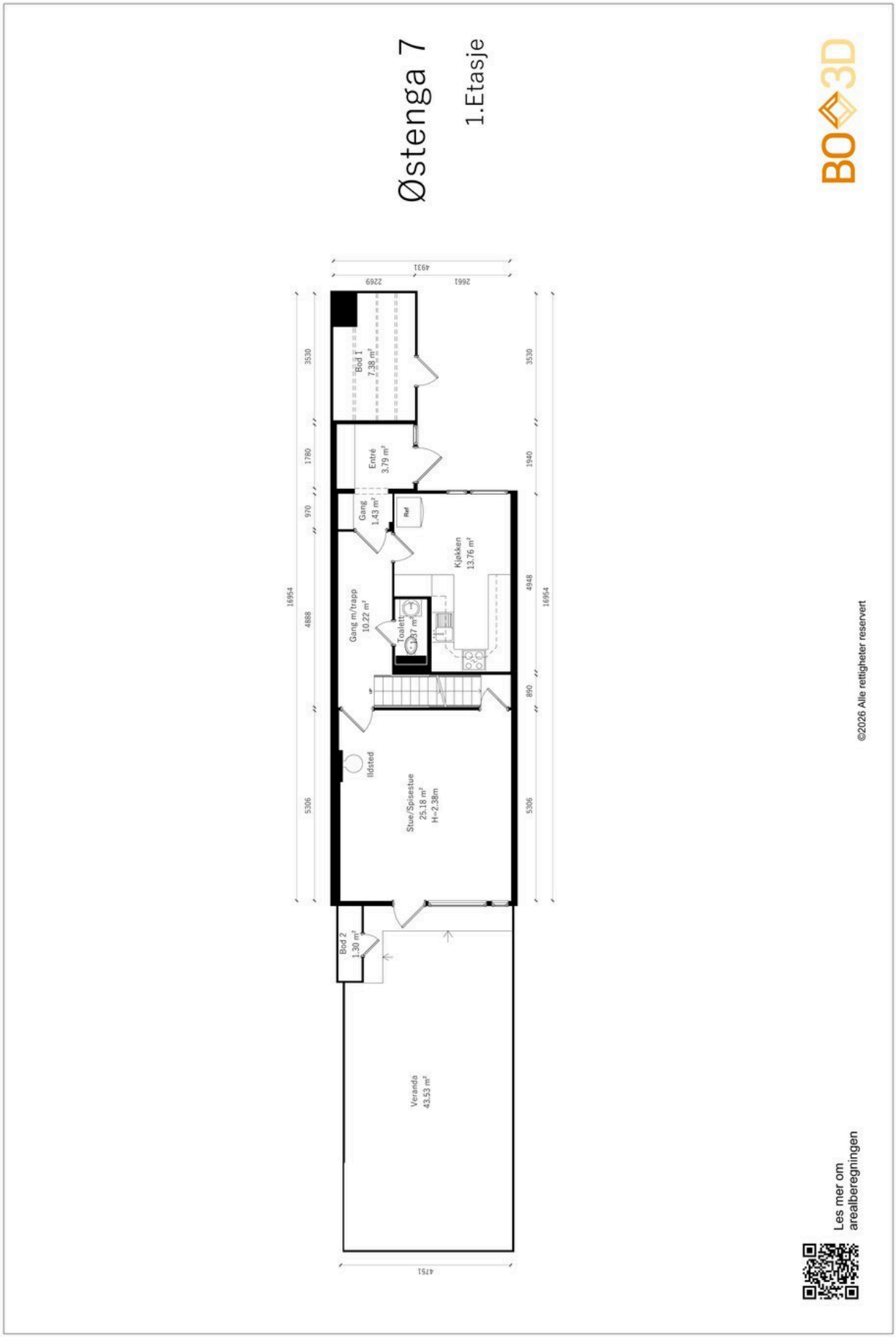
Kort fortalt

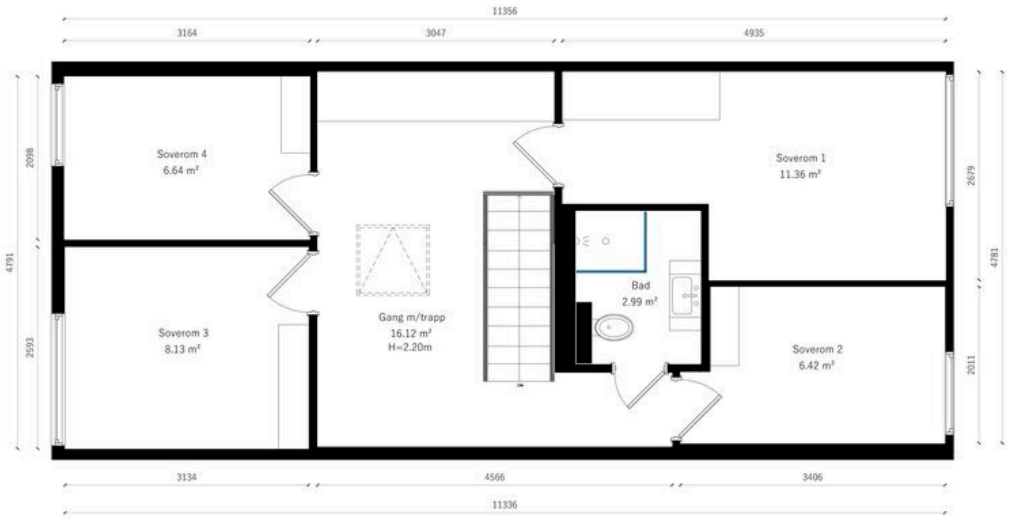
Velkommen til Østenga 7 - Meget romslig og påkostet rekkehus over 3 plan beliggende i et rolig og barnevennlig tun på Øvre Rykkinn. Boligen har bl.a. 4 soverom, 2 bad, separat toalett og vaskerom samt adskilt kjøkken og flere oppholdsrom. Gangavstand til skoler, barnehager, buss, Ki senteret og fritidsaktiviteter.

Attraktivt og moderne rekkehus hvor du kan flytte rett inn!
Gjennomgående god standard og smarte løsninger
Moderne, adskilt kjøkken m/spiseplass
2 delikate bad og gjestetoalett
Stue, loftstue og kjellerstue
4 store soverom
Eksepsjonelt gode og mange garderobeløsninger
Stor, solrik terrasse på 44 kvm
Garasje med elbil lading
Bilfritt og barnevennlig
En meget god familiebolig i trygge omgivelser

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm





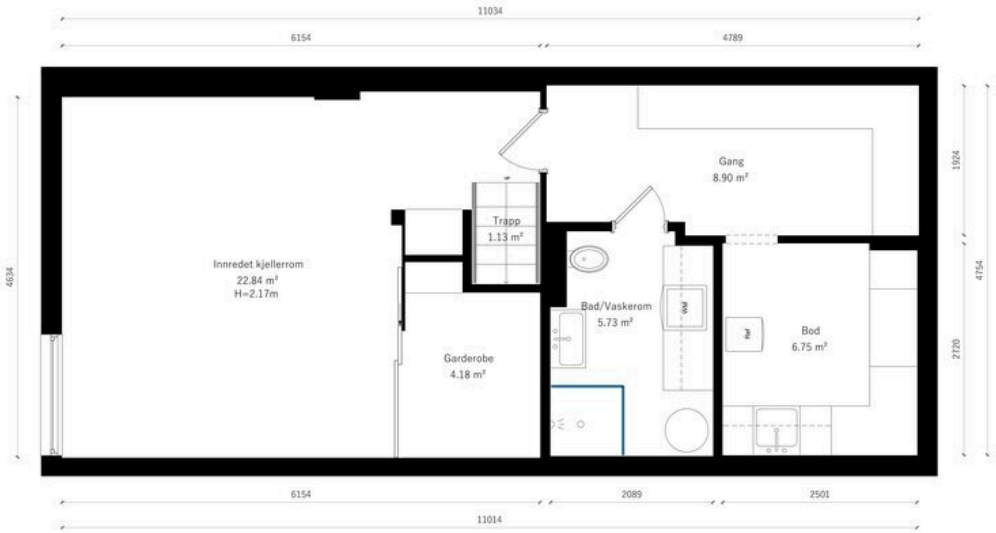
Østenga 7

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Østenga 7

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D






BOSCH
Electrolux











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0253/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østenga 7, 1349 RYKKINN
Gnr 93, bnr 569 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Sandeep Kaur
Priya Kaur Bains
Neha Kaur

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 498 590,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, bad, kjellerstue, soverom, bod med grovkjøkken.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom.
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Total BRA: 54 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er ikke medregnet i arealoppstillingen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022 Boder er oppmålt med håndholdt laser.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Leiligheten disponerer to utvendige boder på henholdsvis 1,4 m^2 og 8,31 m^2. Bodene er medregnet som BRA-e.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er satt inn større vindu i kjellerstuen, samt tettet åpning mellom trapperom og kjøkken i 1. etasje. Dette er ikke omsøkt i kommunen.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og det er heller ikke

tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Innhold
Boligen består av 3 plan og inneholder:

U. etasje: Gang, bad, kjellerstue, soverom, bod med grovkjøkken.
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, toalettrom.
2. etasje: Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4
2 uteboder og garasjeplass.

Standard
UTVENDIG
Taket er utført som en tilnærmet flat, kompakt takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takpapp/folie. Ytterveggene er utført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.
Boligen har vinduer med karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra 2002, 2008, 2011 og 2019. I entré er det vindu med karmer og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Det er takvindu i 2. etasje.
Boligen har slett entrédør med glassfelt med 3-lags isolerglass. Verandadør har karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass. Fra stuen i 1. etasje er det utgang via verandadør til en sørvendt terrasse.
Fra verandaen er det adkomst til en uisolert utvendig bod. Ved inngangspartiet er det ytterligere en uisolert utvendig bod.
Boligen disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

INNVENDIG
Gulvene har fliser med gulvvarme i entré og fliser på våtrom.
Øvrige rom har hovedsakelig 1-stavs laminat.
Innvendige vegger har hovedsakelig panelplater og slette, malte overflater. Det er fliser på vegger i våtrom. I stue og gang er det spilevegger.
Himlingene har hovedsakelig malte overflater.
Det er garderobeskap i entré, trapperom og samtlige soverom.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betonggulv.
Boligen har mursteinspipe med peisovn i stuen i 1. etasje. Feierluke er plassert i kjelleren.
Boligen har innvendige tretrapper med lukkede opptrinn. Trinnene er teppebelagt.
Boligen har profilerte innerdører samt dører med glassfelt mellom entré/gang, gang/stue og gang/kjøkken.
I kjelleren er det en bod som i dag er innredet med hybelkjøkken.
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter. Det er benkeplate i laminat med hvit utslagsvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate.
Vanninstallasjonen til vasken er utført med rør-i-rør-system.

Entre
Lyst og hyggelig inngangsparti med privat adkomst og tilgang til avlukket bod. Romslig entre med flotte garderobeskap med meget god lagringsplass for en aktiv familie.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og opplyst å være fra 2014. Innredningen har profilerte fronter og overskap med vitrinedører og belysning. Vegger og himling har malte overflater. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er belysning under overskap samt spotter i himlingen. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte til det fri.

Stue
Lys og hyggelig stue med flotte gulv og dekorativ spilevegge. Det er god plass til både romslig sofagruppe og spisestue. Det er montert moderne peisovn som gir lun og fin varme vinterstid. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på hele 44 kvm. Terrassen er innlukket med port ut til friarealer. Her er det god plass til både solsenger og sittegrupper, grill og utekjøkken. Det er flotte lys- solforhold. På terrassen er det også en praktisk bod for oppbevaring av uteputer etc.

Loftstue
I 2. etasje er det en liten loftstue med plass til hjemmekontor etc.

Kjellerstue
I underetasjen er det kjellerstue som idag er innredet med dobbeltseng og stor skyvedørsgarderobe. Dette rommet er perfekt som et ungdomsrom eller medierom. Rommet er utstyrt med vindu, lysgrav og trapp opp til vindu. Rommet er pr. d.d. ikke godkjent for varig opphold.

Kjøkken
Moderne og funksjonelt kjøkken med innredning fra Ikea fra 2014 med meget god skap- og benkeplass.
Innredningen har profilerte fronter og overskap med vitrinedører og belysning. Veggene og himlingen har malte overflater. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er belysning under overskap samt spotter i himlingen.
Kjøkkenet har følgende integrerte/frittstående hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap med isbitmaskin fra Hisense
Mikrobølgeovn fra Bosch
Kjøkkenventilator fra IKEA
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Benkeplate, oppvaskkum og armatur er fra 2026.
På kjøkkenet er det plass til koselig spisebord ved vinduet.

Soverom

Det er tilsammen 4 soverom i boligen. Alle soverommene ligger i 2. etasje og har god størrelse og meget gode garderobeløsninger. Rommene ligger praktisk til i tilknytning til det ene baderommet.

Bad i u. etasjen
Delikat, romslig bad som er flislagt i behagelige sandfarger. Badet ble oppgradert i 2024. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj, servant med skuffeinnredning og vegghengt toalett. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel under praktisk benkeplate i laminat - perfekt for bretting av tøy ol. I tillegg er det god skapplass i overkant av arbeidsbenken. Det er varmekabler i gulvet og god belysning.

Bad i 2. etasje
Pent bad i 2. etasje som ble oppgradert i 2014. Badet er flislagt i moderne farger og har varmekabler i gulvet, håndkletørrer og god belysning med innfelte spotter i himlingen. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj, servant med skuffeinnredning og ekstra skap, speilskap og vegghengt toalett.

Toalettrom
Praktisk toalettrom beliggende i 1. etasje. Toalettrommet ble oppgradert i 2024. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingen har hvite himlingsplater med LED-stripe som belysning. Toalettrommet har servantplate i kompaktlaminat med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Over servanten er det vegghengt speil med belysning. Rommet har vegghengt toalett.

Bod med grovkjøkken
I kjelleren er det en bod som i dag er innredet med grovkjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter. Det er benkeplate i laminat med hvit utslagsvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate.

Lagring
Boligen er eksepsjonelt godt utstyrt med garderobeskap og gode garderobeløsninger. I tillegg er det to uteboder.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system med to separate fordelerskap. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på ca. 227 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 Amp.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.
Boligen har elektriske varmekabler på våtrom, i kjellerstue og entré. I tillegg har boligen to varmepumper og peisovn som varmekilder.

Parkering
Egen garasjeplass nr 202 med elbil lading under nabobygget. Elaway er leverandør av elbil-ladingen.
I tillegg er det flere gjesteparkeringplasser i området.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser å ha gjort følgende det siste året:
Malt hele stuen vegger og tak.
Lagt spileplater med lys på en vegg.
Byttet kjøkkenbenk og vask med kran.
Lagt spileplater på en vegg i inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eie boligbygg As Forrige eier skrevet i egenerklæringsskjema at bad i kjelleren oppgradert av Eie boligbygg AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Sluk og membran ble byttet ifølge forrige eieren.

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.
Ja
Beskriv: Jeg har sett en gang blant eddekopp i kjeller.

Byggemåte
Rekkehus over to plan samt kjeller, beliggende i et rolig og barnevennlig tun på øvre Rykkinn. Boligen har en innholdsrik planløsning med blant annet fire soverom, to bad, separat toalettrom, moderne kjøkken og flere lyse oppholdsrom. Ved inngangspartiet er det en praktisk utvendig bod. I tilknytning til den romslige verandaen på boligens bakside er det ytterligere en utvendig bod.
Boligen har laminat i de fleste oppholdsrom og fliser på våtrom. Boligen har en aktiv vedlikeholdshistorikk, og flere bygningsdeler og overflater er oppgradert over tid. Boligen holder gjennomgående god standard med normal til liten bruksslitasje på innvendige overflater.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Taktekking
Taket er utført som en tilnærmet flat, kompakt takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takpapp/folie. Taktekking er opplyst å være fra 2001 (tidligere salgsoppgave). Over inngangspartiet er taket tekket med trepanel på antatt papp. Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert. Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Svikt i taktekking/membran, beslag, sluk eller overganger kan medføre fuktinntrenging og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft
Boligen har en kompakt takkonstruksjon uten mulighet for kontroll av den innvendige oppbyggingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takets konstruksjon eller oppbygging. Videre undersøkelser av konstruksjonen er derfor ikke mulig uten destruktive inngrep. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
· Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, støpt såle i kjeller. Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillene. Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme og vurderes ikke som unormalt. Det er registrert mindre skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt er ca. 17 mm.
Vurdering av avvik:
· Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
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. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

INNVENDIG

Bad i kjeller
Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

Bad i 2. etasje
Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.
Overflater gulv
På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren. I henhold til forskriftskravene skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være fall mot sluk i henhold til gjeldende krav. Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak
· Fuger bør skiftes ut.

Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og opplyst å være fra 2014. Innredningen har profilerte fronter og overskap med vitrinedører og belysning. Veggene og himlingen har malte overflater. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er belysning under overskap samt spotter i himlingen.

Kjøkkenet har følgende integrerte/frittstående hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap med isbitmaskin fra Hisense
Mikrobølgeovn fra Bosch
Kjøkkenventilator fra IKEA
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Benkeplate, oppvaskkum og armatur er fra 2026.
Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.
Det er ikke registrert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble etablert.
Kjøkkenets overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke særskilt.
En lyslist under overskap er defekt.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
· Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
· Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Sanitærutstyr
Toalettrommet har benkeplate i kompaktlaminat med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Over servanten er det vegghengt speil med belysning.
Rommet har vegghengt toalett.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak
· Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering
Terrengfall fra grunnmur:
Det er stedvis lite terrengfall bort fra grunnmuren. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Terrenget bør ved behov justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsikring mot nord. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan øke risikoen for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Forholdet må ses i sammenheng med dreneringens alder og tilstand. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:
Ingen

Generell vurdering av det elektriske anlegget:
Det elektriske anlegget ble ifølge eier kontrollert i 2018. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler.
· På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Innbo og løsøre
Stekeovn, kokeplate, micro og oppvaskmaskin medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har to luft-til-luft-varmepumper, plassert henholdsvis i stue og trapperom. Varmepumpene er opplyst å være fra 2021. I tillegg er det elektriske varmekabler på våtrom, i kjellerstue og entré. Det er peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 17207 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 708,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr 5890,-
Feiing kr 392,-
Renovasjon kr 5 384,-
Vann kr 5 040,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Estimert til kr 19 865 for hele 2026.
Fakturering skjer månedlig

Velavgift
Åsjordet Huseierforening informerer:

El bil ladeanlegg
Ladeanlegget benyttes stadig av flere og flere. Samarbeidet med Berger Boligsameie fungerer fint. Det har foreløpig vært lite behov for vedlikehold. Vi har opparbeidet oss den «bufferen» vi trenger for å forvalte anlegget. Vi har derfor besluttet at vi justerer ned prisen til spotpris med et lite påslag pr. kWh. Bestilling av lader gjøres via innlogging www.aasjordet.no (under punktet informasjon)

Vaktmestertjenester
Mabh-Gruppen AS leverer vaktmestertjenester og vi har inntrykk at de gjør en god jobb da det er lite med klager.

Garasjeplasser
Det er avdekket korrosjonsproblemer i bindingsverk til grunnmurer i gasje/blokker.
Dette er et omfattende rehabiliteringsprosjekt som Berger Boligsameie har satt i gang.
Noe av denne kostnaden omfatter også Åsjordet Huseierforening. Se punkt 4.

SU aktiviteter 2024:
Det er i 2024 avholdt to Samarbeidsutvalgs (SU) møter mellom Berger Borettslag (BBs) og Åsjordet hus eier forening. Det har ikke vært behov for ytterligere møtevirksomhet utover møtene; - Felles SU styremøte 12.06.2024 - Felles SU styremøte 13.11.2024 Saker som er behandlet, vedtatt, utført eller under utføring; - Korrosjons problemer i bindingsverk til grunnmurer i garasjer/blokker (under utføring). - Ved neste skrot innsamling i 2027 så blir trykkimpregnerte materialer forbudt å kaste på lik linje som maling og annet farlig avfall. - Anticimex avtale utvidet - anskaffelse av 3 nye rotte bokser vedtatt. - Ny ordning vedtatt med to halvårige SU møter med begge styrene. Bakgrunnen er at det oppleves å få gode og raske løsninger av saker når begge styrene(hele) er tilstede. Ekstra ordinære møter gjennomføres ved akutt behov.
- Beboeres parkering på gjeste parkering plassene. Nye skilter er vedtatt å bli kjøpt og er under utføring. - BBs informerer at leie pris for ekstra P. plasser i garasje fra 01.01.2025 økes fra kr 250.- til kr 300.- - Ny EL bil spot pris lade avtale vedtatt

- Bommer. Kommunen tok ned oppsatte bommer i Rognebærstien (innkjøring fra bussholdeplass nord og Extra sør) Styrene gjør ny evaluering for iverksettelse av vedtatt plan i neste felles styremøte 11.06.2025. - Ny sandkasse utført i Tillesløkka. Pærehagan utbedres vår 2025.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen er en del av Åsjordet Huseierforening, hvor det betales kontingent hvert halvår. Dette inkl styrets drift, Telenor kabel og internett, kontingent Berger og Rykkinn Vel og samarbeidsutvalgets faste og ekstraordinære vedlikehold.

- Bygningsforsikring kr 1095,- pr måned
- Årlige felleskostnader til Aasjordet huseierforening kr 9 000,-.
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Lading av elbil

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 268 647,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 074 589,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
LO favør SMN1 bank
Polisenr: 37786631

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 136 kvm (Eiertomt)
Tomten er stort sett opparbeidet med terrasseplatting og stensatt inngangsparti.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i barnevennlige og grønneomgivelser, med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter. Området byr på et trygt og godt bomiljø for både store og små, med flotte oppvekstsvilkår.
Det er nærhet til barnehager, ny barneskole og ny ungdomsskole, alle innen kort gangavstand. Flere videregående skoler ligger også i nærområdet, noe som gjør beliggenheten ideell for familier med barn i alle aldre. Det er også gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss få minutter unna med hyppige avganger til Sandvika og Oslo Bussterminal. Fra Kolsås er det i tillegg T-banetilbud.

Rett i nærheten ligger Rykkinn Nærsenter (KI-senteret), som tilbyr et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet stor Meny-butikk, kafé og bakeri, apotek, bibliotek, frisør, treningssenter, blomsterbutikk, interiør- og kjøkkenutstyrsbutikker, samt restauranter som McDonald s og Jonathan Sushi. Det er også kort vei til Bærums Verk Handelssenter med restauranter, butikker og gallerier, samt Kolsås senteret med blant annet Vinmonopol og Meny.

Nærområdet byr på et rikt og variert fritids- og aktivitetstilbud for både barn og voksne. Gommerudbanen fotballbane med kunstgress, Rykkinnhallen og Rud svømmehall ligger innen gangavstand eller en kort kjøretur. Rykkinnhallen er et populært samlingspunkt for aktiviteter som håndball, basketball, innebandy og annen idrett. I området finner du også tennisbaner, treningssentre og øvrige idrettsanlegg.
For den tur- og friluftsinteresserte ligger marka rett utenfor døren. Eineåsen byr på flotte turstier, lysløype, gode treningsløyper og snøsikre skiløyper vinterstid, med videre forbindelse mot Sukkertoppen på Gullhaug. Sommerstid byr området på vakre naturopplevelser og fine utsiktspunkter, blant annet mot Kolsåstoppen, som også gir fantastisk utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen. Det er i tillegg kort avstand til populære alpinanlegg som Krydsby, Kolsås og Kirkerud, som tilbyr bakker for både lek, trening og alpinkurs. Vestmarka, Tverrelva og Krokskogen ligger også kun en kort biltur unna.

Sandvika sentrum med Sandvika Storsenter et av Nordens største kjøpesentre ligger en kort kjøretur fra boligen. Her finner du et svært bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kaféer, samt fasiliteter som ODEON Kino, Bærum kulturhus og Vinmonopolet. I Sandvika finnes det også flotte badestrender og rekreasjonsområder langs fjorden, blant annet Kalvøya, Kadettangen og Sandvikas fjordpark, som byr påstrandliv, brygger, stupetårn og flotte grøntområder sommerstid.

I Bjørnebærstien bor du med det beste fra to verdener naturskjønne omgivelser og nærhet til marka, kombinert med kort vei til butikker, skoler, kollektivtransport og bymessige tilbud. Et ideelt sted å bo for både store og små som ønsker en aktiv og komfortabel hverdag.

Bebyggelse
Hyggelig boligbebyggelse bestående av villaer, rekkehus og lavblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen har ferdig attest fra 1972.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er satt inn større vindu i kjellerstuen, samt tettet åpning mellom trapperom og kjøkken i 1. etasje. Dette er ikke omsøkt i kommunen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Regulerings- og arealplaner
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 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 136 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1965320
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer Delareal 136 m
Formål Blokkbebyggelse

Boplikt
Ikke boplikt.

Driveplikt
Ikke driveplikt.

Odelsrett
Ikke odel.

Konsesjon
Ikke konsesjon.

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

3201/93/569:
12.10.1973 - Dokumentnr: 14885 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.09.2026 - Dokumentnr: 1003233 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.11.1973 - Dokumentnr: 18376 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:93 Bnr:440

01.01.2020 - Dokumentnr: 1069112 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:569

01.01.2024 - Dokumentnr: 97518 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:569

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
Det arrangeres dugnader i regi av Huseierforeningen. 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 750,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 300,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 750,- 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 4. september 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

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, bredbånd 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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Østenga 7

Nabolaget Einerbærstien/Heggebærstien - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	444 elever, 25 klasser	5 min gange, 0.4 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	339 elever, 25 klasser	11 min gange, 0.9 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	12 min gange, 0.9 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	10 min bil, 4.3 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	12 min bil, 5 km

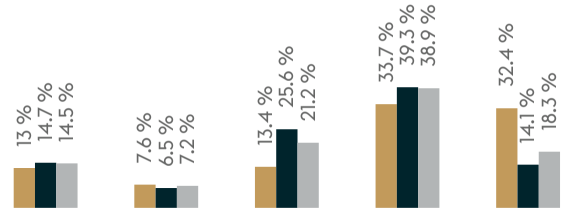
Offentlig transport

Otto Rykkinds vei	Linje 160, 160E	3 min gange, 0.2 km
Kolsås	Linje 3	9 min bil, 3.7 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	15 min bil, 9.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	28 min bil, 23.7 km
Oslo Gardermoen		59 min bil

Barnehager

Barnelåven Janne Rosenlind (1-...	11 barn	5 min gange, 0.4 km
Berger barnehage (1-5 år)	85 barn	9 min gange, 0.7 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	84 barn	11 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Einerbærstien/Heggebærsti	1.499	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bergersletta balløkke gress	1 min
Bergersletta	3 min
FitnessRoom Rykkinn	18 min
Feel24 Vøyenenga	10 min

«Hyggelige naboer. Kort vei til marka, buss, butikk, skole, barnehager etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Rekkehus

Østenga 7, 1349 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 569

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1930 **Eiendomsverdi ref nr:** GA8935

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan samt kjeller, beliggende i et rolig og barnevennlig tun på Rykkinn.

Boligen har en innholdsrik planløsning med blant annet fire soverom, to bad, separat toalettrom, moderne kjøkken og flere lyse oppholdsrom.
Ved inngangspartiet er det en praktisk utvendig bod. I tilknytning til den romslige verandaen på boligens bakside er det ytterligere en utvendig bod.
Boligen har laminat i de fleste oppholdsrom og fliser på våtrom. Boligen har en aktiv vedlikeholdshistorikk, og flere bygningsdeler og overflater er oppgradert over tid.
Boligen holder gjennomgående god standard med normal til liten bruksslitasje på innvendige overflater.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som en tilnærmet flat, kompakt takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takpapp/folie.
Ytterveggene er utført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.
Boligen har vinduer med karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra 2002, 2008, 2011 og 2019. I entré er det vindu med karmer og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Det er takvindu i 2. etasje.
Boligen har slett entrédør med glassfelt med 3-lags isolerglass.
Verandadør har karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang via verandadør til en sørvendt terrasse.
Fra verandaen er det adkomst til en uisolert utvendig bod. Ved inngangspartiet er det ytterligere en uisolert utvendig bod.
Boligen disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har fliser med gulvvarme i entré og fliser på våtrom.
Øvrige rom har hovedsakelig 1-stavs laminat.
Innvendige vegger har hovedsakelig panelplater og slette, malte overflater. Det er fliser på vegger i våtrom. I stue og gang er det spilevegger.
Himlingene har hovedsakelig malte overflater.
Det er garderobeskap i entré, trapperom og samtlige soverom.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betonggulv.
Boligen har mursteinspipe med peisovn i stuen i 1. etasje. Feierluke er plassert i kjelleren.
Boligen har innvendige tretrapper med lukkede opptrinn. Trinnene er teppebelagt.
Boligen har profilerte innerdører samt dører med glassfelt mellom entré/gang, gang/stue og gang/kjøkken.
I kjelleren er det en bod som i dag er innredet med hybelkjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter. Det er benkeplate i laminat med hvit utslagsvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate. Kjøkkenet er ikke utstyrt med hvitevarer.
Vanninstallasjonen til vasken er utført med rør-i-rør-system.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og opplyst å være fra 2014. Innredningen har profilerte fronter og overskap med vitrinedører og belysning.
Vegger og himling har malte overflater. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er belysning under overskap samt spotter i himlingen.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte til det fri.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ble oppgradert i 2024. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingen har hvite himlingsplater med LED-stripe som belysning.
Toalettrommet har benkeplate i kompaktlaminat med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Over servanten er det vegghengt speil med belysning.
Rommet har vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med to separate fordelerskap.
Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på ca. 227 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 Amp.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.
Boligen har elektriske varmekabler på våtrom, i kjellerstue og entré. I tillegg har boligen to varmepumper og peisovn som varmekilder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Drenering fra byggeår.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

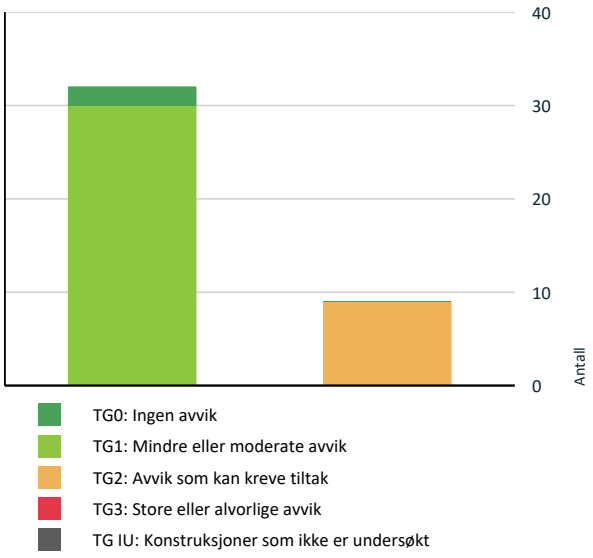
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har ferdig attest.

Det er satt inn større vindu i kjellerstuen, samt tettet åpning mellom trapperom og
kjøkken i 1. etasje. Dette er ikke omsøkt i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 1973

Kommentar

Anvendelse
Rekkehus oppført i 1973. Boligen består av kjeller, 1. etasje og 2 etasje.

Standard
Boligen går over tre plan og har følgende planløsning:
1. etasje: Entré, gang, toalettrom, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, bad og fire soverom.
Underetasje: Gang, bad, rom benyttet som kjellerstue, rom benyttet som soverom, grovkjøkken samt bod.
Boligen holder god standard med lite bruksslitasje på innvendige overflater.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utført som en tilnærmet flat, kompakt takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takpapp/folie. Taktekking er opplyst å være fra 2001 (tidligere salgsoppgave). Over inngangspartiet er taket tekket med trepanel på antatt papp.

Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Svikt i taktekking/membran, beslag, sluk eller overganger kan medføre fuktinntrenging og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner, beslag og nedløpsrør i metall / plast utførelse. Antatt levetid på takrenner ca 30 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har en kompakt takkonstruksjon uten mulighet for kontroll av den innvendige oppbyggingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takets konstruksjon eller oppbygging. Videre undersøkelser av konstruksjonen er derfor ikke mulig uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble deler av kledningen skiftet på én fasade i 2012 og stedvis på en annen fasade i 2018. Kledningen ble overflatebehandlet i 2018. Det er videre opplyst i tidligere prospekt at ytterveggene ble etterisolert i 2012.

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll på enkelte fasadebord med Protimeter med pigger. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de kontrollerte områdene. Kontrollen er stikkprøvebasert og gir ikke en fullstendig vurdering av fasadens tilstand.

Deler av grunnmuren over terreng er kledd med malte eternittplater.

Det er registrert enkelte mindre sprekker i fasaden.



Tilstandsrapport





TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra 2002, 2008, 2011 og 2019.

I entré er det vindu med karmer og rammer av tre og 3-lags isolerglass fra 2022.
Takvindu i 2. etasje er fra byggeåret.
Enkelte sørvendte vinduer har utvendige markiser.
Det er luftespalter/ventiler i enkelte vinduer.



TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse

Boligen har slett entrédør med glassfelt med 3-lags isolerglass fra 2022.
Entrépartiet ble bygget om i 2022.
Verandadør med karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra 2013.
Det er registrert enkelte tørre bord i kledningen ved verandadøren.



TG 1 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse

Fra stuen i 1. etasje er det utgang via verandadør til en sørvendt terrasse. Terrassen har dekke av tre og rekkverk med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.

På terrassen er det en mindre redskapsbod samt levegg av liggende treverk mot nabo.

Terrasse, levegg og rekkverk er fra 2019/2020, ifølge tidligere salgsopplysninger.





TG 1 **Boder og Garasje**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra verandaen er det adkomst til en uisolert utvendig bod på ca. 1,4 m².
Boden har innlagt lys og strøm.
Ved inngangspartiet er det en uisolert utvendig bod på ca. 8,31 m², også med innlagt lys og strøm.
Boligen disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har fliser med gulvvarme i entré og fliser på våtrom. Øvrige rom har hovedsakelig 1-stavs laminat.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk og merker, falming etter tepper, mindre sprekker og knirk i gulv må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig panelplater og slette, malte overflater. Det er fliser på vegger i våtrom. I stue og gang er det spilevegger.

Himlingene har hovedsakelig malte overflater.
Det er garderobeskap i entré, trapperom og samtlige soverom.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, støpt såle i kjeller.

Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillene. Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme og vurderes ikke som unormalt.

Det er registrert mindre skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt er ca. 17 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller prøve svar fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke krav om radonmåling i boligen som ikke har utleie. Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behovet for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i stue 1 etg. feierluke er plassert i kjeller.
Sist tilsyn ble utført 2021 og sist feiing utført 15.01.2025

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Tilstandsrapport





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktbelastning og medfører risiko for skjulte fuktskader. Det er ikke observert synlige skader eller symptomer på fuktskader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle endringer kan avdekkes og tiltak iverksettes ved behov.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet måleinstrument (Protimeter MMS) i utlektet kjellervegg.

Ved kontrollen ble det målt en trefuktighet på ca. 9 vektprosent. I hulrommet ble det målt en relativ luftfuktighet (RF) på ca. 53 % ved en temperatur på 19,5 °C. De målte verdiene indikerte ikke unormale fuktforhold på måletidspunktet.

Målingen er punktvis og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Fuktforholdene kan variere med årstid, temperatur, nedbør og øvrige klimatiske forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper med lukkede opptrinn. Trinnene er teppebelagt.

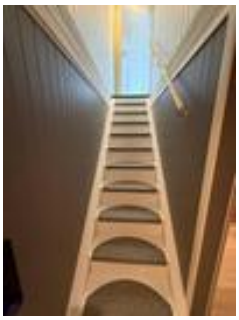
Trappen mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har profilerte innerdører samt dører med glassfelt mellom entré/gang, gang/stue og gang/kjøkken.
Mellom entré/vindfang og gang er det dør med sprosser og glassfelt.
Dør til bod/hybelkjøkken i kjeller er fjernet. Det mangler forlist ved baderomsdør i 2. etasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører samt dører med glassfelt mellom entré/gang, gang/stue og gang/kjøkken.

Mellom entré/vindfang og gang er det dør med sprosser og glassfelt.

Dør til bod/hybelkjøkken i kjeller er fjernet. Det mangler forlist ved baderomsdør i 2. etasje.

Bod med grovkjøkken

Beskrivelse

I kjelleren er det en bod som i dag er innredet med grovkjøkken.. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter. Det er benkeplate i laminat med hvit utslagsvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det laminatplate. Kjøkkenet er ikke utstyrt med hvitevarer.

Vanninstallasjonen til vasken er utført med rør-i-rør-system. Det er ikke registrert synlig drenering fra varerør under vasken. Rommet har ikke sluk.

Det anbefales å etablere automatisk vannstoppsystem ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.





VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i 2024. Byggteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i format 60 x 60 cm. Himlingen består av malte plater, med list i overgang mellom vegg og himling.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 36 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.

I henhold til gjeldende forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.



KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. På veggen over servanten er det speilskap.

Dusjsonen har innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Det er vegghengt toalett.

Rommet har benkeplate i laminat med vegghengte skap og stikkontakt over benkeplaten. Under benkeplaten er det opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført fra inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Måleresultat med Protimeter: 0.

Det er i tillegg utført stikkprøvevis fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Målingene er stikkprøvebaserte og gir kun en indikasjon på forholdene på befaringstidspunktet. Resultatene må ikke oppfattes som en garanti for våtrommets konstruksjoner. Gulvet er ikke kontrollert med fuktindikator.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i 2014. Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av badet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i format 30 x 60 cm. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter. Det er i tillegg belysning over speil.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.

I henhold til forskriftskravene skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjikt/membran ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold ved sluket og øvrige tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Over servanten er det speilskap med belysning og stikkontakt. Ved siden av servanten er det vegghengt høyskap og elektrisk håndklevarmer.

Dusjsonen har innfellbare glassdører, dusjarmatur med hånddusj og regndusj samt innfelt nisje i vegg. Det er vegghengt toalett.

En skapdør har behov for justering

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er utført fra inspeksjonsluke med tilgang til bunnsvill ved dusjsonen. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og opplyst å være fra 2014. Innredningen har profilerte fronter og overskap med vitrinedører og belysning.

Veggene og himlingen har malte overflater. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er belysning under overskap samt spotter i himlingen.

Kjøkkenet har følgende integrerte/frittstående hvitevarer:

Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap med isbitmaskin fra Hisense
Mikrobølgeovn fra Bosch
Kjøkkenventilator fra IKEA

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Benkeplate, oppvaskkum og armatur er fra 2026.

Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

Det er ikke registrert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble etablert.

Kjøkkenets overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke særskilt.

En lyslist under overskap er defekt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble oppgradert i 2024. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingen har hvite himlingsplater med LED-stripe som belysning.

Det mangler deksel på elektrisk punkt i himlingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har benkeplate i kompaktlaminat med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Over servanten er det vegghengt speil med belysning.

Rommet har vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettom med har naturlig avtrekk med tilluft under dør. .

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med to separate fordelerskap. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.

Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for underetasjen er plassert på vegg over toalettet på badet i underetasjen.

Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner for 2. etasje er plassert på vegg over toalettet på badet i 2. etasje.

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennomlufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Boligen har to luft-til-luft-varmepumper, plassert henholdsvis i stue og trapperom. Varmepumpene er opplyst å være fra 2021.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre funksjons- eller tilstandsvurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 227 liter fra 2021 er plassert på bad/vaskerom i underetasjen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A. Automatsikringene er fra 2014 og 2019.

Det elektriske anlegget ble ifølge eier kontrollert i 2018. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektriske varmekabler på våtrom, i kjellerstue og entré. I tillegg har boligen to varmepumper og peisovn som varmekilder.

Varmekildene er ikke funksjonstestet ved befaring

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Terrengfall fra grunnmur:
Det er stedvis lite terrengfall bort fra grunnmuren. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Terrenget bør ved behov justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Fuktsikring av grunnmur:
Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsikring mot nord. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan øke risikoen for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Forholdet må ses i sammenheng med dreneringens alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke krav om radonmåling i boligen som ikke har utleie. Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behovet for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

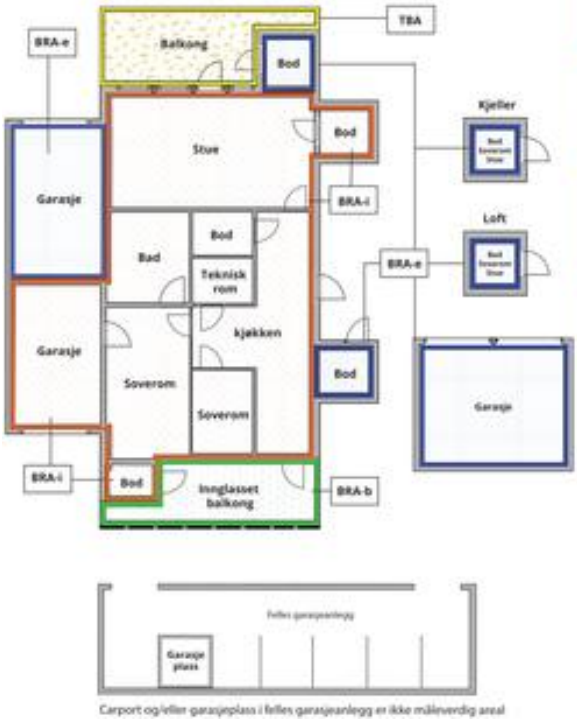
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	52			52	
1.Etasje	59	10		69	44
2.Etasje	54			54	
SUM	**165**	**10**			**44**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, kjellerstue, soverom, bod med grovkjøkken.		
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom	Bod 1, bod 2	
2.Etasje	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Leiligheten disponerer to utvendige boder på henholdsvis 1,4 m² og 8,31 m². Bodene er medregnet som BRA-e.

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er ikke medregnet i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har ferdig attest.

Det er satt inn større vindu i kjellerstuen, samt tettet åpning mellom trapperom og kjøkken i 1. etasje. Dette er ikke omsøkt i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjeller og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	569		0	136.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østenga 7

Hjemmelshaver
Kaur Neha, Bains Priya Kaur, Kaur Sandeep

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østenga 7 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Rykkinn i Bærum. Boligen ligger innerst i et rolig tun uten gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og fredelig bomiljø med lite støy. Tomten grenser til grønne fellesarealer, og boligen har både hage og terrasser med gode solforhold.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig, med både Coop Extra og Rema 1000 i umiddelbar nærhet. Kort vei til Rykkinn Senter, som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud som apotek, post i butikk, vinmonopol, frisør, kaféer og butikker. I tillegg er det kort vei til større kjøpesentre i Sandvika.

Området har god offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass i gangavstand og hyppige avganger til Sandvika, Oslo og Bekkestua. Nærmeste T-banestasjon er Kolsås, som gir enkel adkomst til sentrum. Skoler og barnehager ligger også rett i nærheten.

Rykkinn er kjent for sitt aktive nærmiljø og flotte rekreasjonsområder. Det er kort vei til Vestmarka og Kolsås, som byr på gode tur- og treningsmuligheter året rundt. Om vinteren er det preparerte løyper, og om sommeren innbyr nærområdet til sykling, skogsturer og bading i blant annet Burudvann. I tillegg finnes både idrettsanlegg, treningssentre og flerbrukshaller i nærheten.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en bolig i grønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

136,00 kvm eiet
Eiet tomt opparbeidet med blant annet inngangsparti med belegningstein fra 2021 og markterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av Åsjordet Huseierforening, hvor det betales ett kontingent per halvår.
som inkluderer følgende:
. Styrets drift
. Telenor Kabel og internett
. Kontingent Berger og Rykkinn Vel
. Samarbeidsutvalget, fast og ekstraordninært vedlikehold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandeep Kaur	9578-5997-4-3202172	2026-08-24 20:04:22

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
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0253/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østenga 7, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Priya Kaur Bains, Neha Kaur, Sandeep Kaur

Fullmektige
Sandeep Kaur for Priya Kaur Bains, Neha Kaur

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2025

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: 37786631
Forsikret i: LO favør Hus forsikring Smn1 bank

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eie boligbygg As Forrige eier skrevet i egenerklæringsskjema at bad i kjelleren oppgradert av Eie boligbygg AS

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

Eventuell kommentar: Sluk og membran ble byttet ifølge forrige eieren.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Jeg har sett en gang blant eddekopp i kjeller.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

---

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

Nei

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: 56-0253/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandeep Kaur	**2026-08-24**

Identifikasjon

Sandeep Kaur

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Østenga 7
Postnr	1349
Sted	RYKKINN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	93
Bnr.	569
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16125369
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1135419
Dato	23.05.2020



Innmeldt av	Håkon Rokne

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: 17 208 kWh pr. år

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

17 208 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østenga 7
Postnr/Sted: 1349 RYKKINN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.05.2020 22:26:04
Energimerkenummer: A2020-1135419
Ansvarlig for energiattesten: Håkon Rokne
Energimerking er utført av: Håkon Rokne

Gnr: 93
Bnr: 569
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16125369

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
ÅSJORDET HUSEIERFORENING
Tid: torsdag 23. april kl. 18.30
Sted: Rykkinnhallen
Store møterom i 2. etasje

DAGSORDEN:

1. Åpning, godkjenning av innkallelse og dagsorden.
2. Valg av møteleder og referent.
3. Årsberetning 2025.
4. Innkomne forslag.
5. Regnskap 2025
6. Ansvarsfrihet for styret.
7. Budsjett for 2026.
8. Valg til styret

----------klipp----------klipp----------klipp----------klipp----

FULLMAKT

Er du forhindret fra å møte på generalforsamlingen, så gi din nabo eller et styremedlem fullmakt til å stemme på dine vegne. Dette kan også gjøres ved at du tar bilde av den signerte fullmakten og sender via mobil. Dette er viktig, slik at generalforsamlingen blir beslutningsdyktig.

Navn:_____

Adresse:_____

Jeg har gitt min stemme til:_____

signatur

3. Årsberetning 2025

3.1 Styret

Leder: Carlos Toledo, Nerhavna

Kasserer: Atle Berentzen, Saubakken

Sekretær: Connie Høy, Tillesløkka

Styremedlem/SU: Jørn Antonsen, Rognebærstien

Styremedlem/SU: Kurt Bøystad, Tillesløkka

Styremedlem: Merete Christensen, Saubakken

3.2 Møter

Det har vært avholdt fem ordinære styremøter.

I tillegg har det vært avholdt to ordinære SU møter med styrene i Berger og Åsjordet.

3.3 Styrets aktiviteter

Hjemmeside – www.aasjordet.no

Vi arbeider kontinuerlig med å holde hjemmesiden vår oppdatert med informasjon om hva som skjer i området, samt publisere referater og annet relevant innhold. Stadig flere benytter seg av siden, noe vi setter stor pris på. Per i dag har vi totalt 61 registrerte brukere.

Vårt mål er full deltakelse fra alle husstander (72 totalt), og dette vil vi fortsette å jobbe aktivt mot.

Det er også svært positivt at flere benytter e-postadressen styret@aasjordet.org fremfor personlige henvendelser. Dette gjør det enklere for oss å fordele oppgaver internt i styret på en effektiv måte.

Slik får du tilgang til «For husstander»:

- Be om tilgang (krever kun ett klikk).
- Tilgangen må godkjennes manuelt, noe som kan ta litt tid.
- Du vil motta en e-post fra Idium (merk at denne kan havne i søppelpost/spam).
- Velg «Glemt passord» og opprett deretter et passord.
- Klikk på «For husstander» for å logge inn.

Elbilladeanlegg

Vi opplever at ladeanlegget fungerer som det skal, og at Elaway fremstår som en stabil leverandør.

I 2025 var det totale strømforbruket på 145 370 kWh, noe som er på samme nivå som i 2024. Det har så langt vært et begrenset behov for reparasjoner og vedlikehold av anlegget. Styret i Åsjordet opplever også et godt samarbeid med Berger Boligsameie i tilknytning til dette.

Dersom du opplever feil med anlegget, kan du kontakte support på telefon 915 90 500. Kontaktinformasjon finnes også i Elaway-appen.

Vennligst merk at alle beboere har egne kundeforhold med Elaway. Styret har derfor begrenset mulighet til å bistå ved eventuelle feil eller problemer.

Bestilling av lader gjøres via innlogging på www.aasjordet.no (under fanen «Informasjon»).

Vaktmestertjenester

Vi mottar få henvendelser knyttet til vaktmestertjenestene som leveres av Mabh-Gruppen AS.

Vårt inntrykk er at de leverer tjenester av god kvalitet.

Garasjeplasser

Rehabiliteringsprosjektet for garasjene er nå ferdigstilt og ble gjennomført i henhold til plan.

Åsjordet har bidratt til finansiering av innvendig maling av vegger, søyler og tak i garasjeanlegget, samt ny oppmerking og oppdaterte nummer.

I henhold til samarbeidsavtalen skal Åsjordet dekke 88/280 andeler, tilsvarende kr 312 642,88. Beløpet nedbetales over en periode på to år.

SU-aktiviteter 2025

I løpet av 2025 er det avholdt to møter i Samarbeidsutvalget mellom Berger Boligsameie og Åsjordet Huseierforening. Det har ikke vært behov for ytterligere møtevirksomhet utover disse.

- Felles SU-styremøte 11.06.2025
- Felles SU-styremøte 13.11.2025

Følgende saker er behandlet, vedtatt, gjennomført eller er under utførelse:

- Varmekabler mellom garasjene
- LED-belysning i garasjeanlegget
- Plikt til å ha forsikring, også for avskiltede kjøretøy
- Lading (nødlading) uten ladeboks i tilfluktsrom i Rognebærstien
- Brannvarslingsanlegg i garasje
- Brannskap for brennbart materiale i garasje ved Tillesløkka

Økonomi:

Økonomien er tilfredsstillende

Dugnad:

Det ble avholdt en vårdugnad før 17. mai

4. Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn noen forslag fra beboere til generalforsamlingen.

5. Regnskap

REGNSKAP ÅSJORDET HUSEIERFORENING 2025	Note	2025		2024
		Virkelig	Budsjett	Virkelig
INNTEKTER				
Kontingent (medlemmer)	1	381 888	381 888	254 112
Vedlikehold (medlemmer)	1	210 240	210 288	251 616
Kommunale boliger	1	149 855	149 855	148 448
SUM INNTEKTER		**741 983**	**742 031**	**654 176**
KOSTNADER				
Tv,bredbånd og nettside	2	436 174	381 888	362 508
Honorarer		11 264	25 000	23 800
Kontigenter		9 000	9 000	9 000
Kostnader samarbeidsutvalg	3,4	261 650	310 000	279 530
Styrets drift/uforutsette utgifter		26 908	25 000	28 879
Egene vedlikeholdskostnader (saldopost)			-	
SUM KOSTNADER		**744 997**	**750 888**	**703 718**
Finansposter		11 800	10 000	9 008
RESULTAT		**8 786**	**1 143**	**-40 534**

5.Regnskap (fortsetter)

VEDLIKEHOLDSFOND ÅH 2025	2025	2024
Beholding vedlikeholdsfond 01.01	696 767	592 264
Tilførsel vedlikholdsfond	210 240	384 033
Utgifter fellesvedlikeholdsfond	261 650	279 530
Betong Rehabilitering Fond	156 161	-
Beholding vedlikeholdsfond 31.12	**489 196**	**696 767**

BALANSEOVERSIKT	2025	2024
Beholdning drift	103 734	43 537
Beholdning vedlikholdsfond	489 196	696 767
Beholdning total	**592 930**	**740 304**

5. Regnskap (fortsetter)

Regnskap Åsjordet Huseierforening 2025	Antall	Pr stk	2025	
			Virkelig	Budsjett
NOTE 1				
KONTINGENT (medlemmer)				
Abonnement Canal digital, kabel tv	72	4 680	336 960	336 960
Abonnement Canal digital, internett	72	624	44 928	44 928
SUM KONTINGENT (medlemmer)	**72**	**5 304**	**381 888**	**381 888**
VEDLIKEHOLD (medlemmer)				
Samarbeidsutvalget felles vedlikeholdsfond.	72	400	28 800	28 800
Samarbutv. Brøyting/strøing, feiing, gressklipp	72	1 000	72 000	72 000
Samarbeidsutv. ekstra infrastrukturprosjekter	72	600	43 200	43 200
Eget vedlikeholdsfond	72	420	30 240	30 288
SUM VEDLIKEHOLD (medlemmer)	**72**	**2 420**	**174 240**	**174 288**
KONTINGENT (eldreboliger)				
Styrets drift/ uforutsette utgifter	72	500	36 000	36 000
VEDLIKEHOLD (Eldreboliger)				
Styrets drift/ uforutsette utgifter	32	500	16 000	16 000
Samarbeidsutvalget felles vedlikeholdsfond.	32	400	12 800	12 800
Samarbutv. Brøyting/strøing, feiing, gressklipp	32	1 000	32 000	32 000
Samarbeidsutv. ekstra infrastrukturprosjekter	32	600	19 200	19 200
Eget vedlikeholdsfond	32	2 183	69 856	69 856
SUM BK (eldreboliger)	**32**	**5 183**	**149 856**	**185 856**
SUM INNTEKTER			**741 983**	**742 032**

5. Regnskap (fortsetter)

Regnskap Åsjordet Huseierforening 2025	Antall	Pr stk	2025	
			Virkelig	Budsjett
NOTE 2				
TV OG BREDBÅND				
Abonnementsvederlag	72	1 200	86 400	86 400
Programvederlag	72	4 234	304 850	250 488
Bredbånd Komplett 100 T-WE Box	72	624	44 925	45 000
SUM TV OG BREDBÅND			**436 174**	**381 888**

Regnskap Åsjordet Huseierforening 2025	2025	
	Virkelig	Budsjett
NOTE 3		
KOSTNADER SAMARBEIDSUTVALG		
Samarbeidsutvalget felles vedlikeholdsfond	133 500	133 500
Samarbutv. Brøyting/strøing, feiing, gressklipp, samt anlegg	128 150	176 500
SUM SAMARBEIDSUTVALG	**261 650**	**310 000**

5. Regnskap (fortsetter)

SU- Regnskap 2025 (Åsjordets andel 88/280)	2025		2024	
	Åsjordet andel	Totalt	Åsjordet andel	Totalt
NOTE 4				
Inntekter				
Utleieinntekter	73 171	232 816	60 433	192 286
Totale inntekter	**73 171**	**232 816**	**60 433**	**192 286**
KOSTNADER				
Garasjeanlegg	12 020	38 247	22 523	71 664
Vaktmestertjenester	140 060	445 647	141 778	451 111
Kostnader utvendig anlegg	136 237	260 901	102 196	231 654
Lønn Intern resurs	26 977	85 837	30 022	95 524
Strøm nett/kraft	19 526	62 127	43 445	138 233
Totale Kostnader	**334 821**	**892 760**	**339 963**	**988 187**
SUM SAMARBEIDSUTVALG	**-261 650**	**-659 944**	**-279 530**	**-795 901**

Revisor: Regnskapet er gjennomgått og godkjent av Revisor Christian H. Bakke

6. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om at generalforsamlingen beslutter ansvarsfrihet for styret.

7.Budsjett for 2026

BUDSJETT ÅSJORDET HUSEIERFORENING 2026	Antall	Pr stk	2026	2025
			Budsjett	Virkelig
INNTEKTER				
KONTINGENT (medlemmer)				
Husleiekontigent	72	5 304	381 888	381 888
SUM KONTINGENT (medlemmer)	**72**	**5 304**	**381 888**	**381 888**
VEDLIKEHOLD (medlemmer)			-	-
Husleiekontigent	72	2 920	210 240	210 240
SUM VEDLIKEHOLD (medlemmer)	**72**	**2 920**	**210 240**	**210 240**
Kommunale Boliger				
Styrets drift/ uforutsette utgifter, fellesareal osv	32	4 917	157 348	149 855
SUM BK Kommunale boliger	**32**	**4 917**	**157 348**	**149 855**
SUM INNTEKTER			**749 476**	**741 983**
KOSTNADER				
Tv og bredbånd			468 288	436 174
Honorarer			12 000	11 264
Kontigenter			9 000	9 000
Kostnader samarbeidsutvalg			240 000	261 650
Styrets drift/uforutsette utgifter			30 000	26 908
Egene vedlikeholdskostnader (saldopost)				
SUM KOSTNADER			**759 288**	**744 996**
Finansposter			10 000	11 800
RESULTAT			**188**	**8 786**

8. Valg til styret

Følgende personer fortsetter 1 år til:

Jørn Antonsen
Connie Høy

Følgende personer er på valg for 2 år:

Merete Christensen, stiller til gjenvalg
Kurt Bøystad, stiller til gjenvalg
Atle Berentzen stiller til gjenvalg

Opptalte stemmesedler:

Generalforsamlingen godkjent på bakgrunn av de innkommende stemmesedlene.

PS!

Vi minner om årets dugnad som er:

Tilletsløkka og Rognebærstien - 27. april kl. 1700
Eplehagan og Østenga - 28. april kl. 1700
Saubakken og Pærehagan 29. april kl. 1700

NB! Kun hageavfall i containeren, ikke strøsand, singel eller plastsekker i containeren.

Velkommen til Åsjordet Huseierforening!

Dette skrivet inneholder praktisk informasjon som kan være nyttig når du blir en del av vårt bomiljø.

Nettside: Åsjordet Huseierforening har sin egen nettside hvor du finner informasjon om styret, vedtekter, velkomstskriv, infoskriv og annet. Har du spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med styret.

Nettside: https://www.aasjordet.no/
Mailadresse: post@aasjordet.org

Generalforsamling: Den ordinære generalforsamlingen avholdes årlig i mars/april. Innkalling blir normalt sendt ut 21 dager før. Forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende senest 31. januar.

Dugnad: Dugnad arrangeres årlig i mai. Tidspunktet kunngjøres i god tid før arrangementet og publiseres på nettsiden vår og ved garasjeanlegget.

Fellesutgifter: I Huseierforeningen har vi ikke husleie, men fellesutgifter. Disse dekker styrets drift, abonnementer som Canal Digital, kabel-TV, internett, kontingent til Berger og Rykkinn Vel, fast og ekstraordinært vedlikehold gjennom samarbeidsutvalget, samt bidrag til eget vedlikeholdsfond.

Vaktmestertjenester: Brøyting, strøing, plenklipping, garasjevask og lignende utføres av Mabh – Gruppen AS.

Kjøring og parkering: Området er regulert som gangvei, og det er ikke tillatt å kjøre eller parkere her. Vennligst respekter skilting og et bilfritt nærmiljø.

Kommunale avgifter og husforsikring: Hver enkelt huseier er ansvarlig for kostnader knyttet til kommunale avgifter og husforsikring.

Garasjenøkkel/portåpner: For kjøp av garasjenøkkel kontakt berger boligsameie på mail; styret@bb-s.no. Portåpner kan kjøpes hos CAME Norge, Andersson elektro som ligger på Vøyenenga. For de som kun trenger tilgang til den første porten under Eplehagan finnes det en app. Last ned appen Palgate og send en mail til styret i Berger med Navn, telefon nr. og adressen din så får du tilgang.

Vi ser frem til et godt samarbeid og et trivelig bomiljø!
Med vennlig hilsen,
Styret i Åsjordet Huseierforening

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.08.2026

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.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

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: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

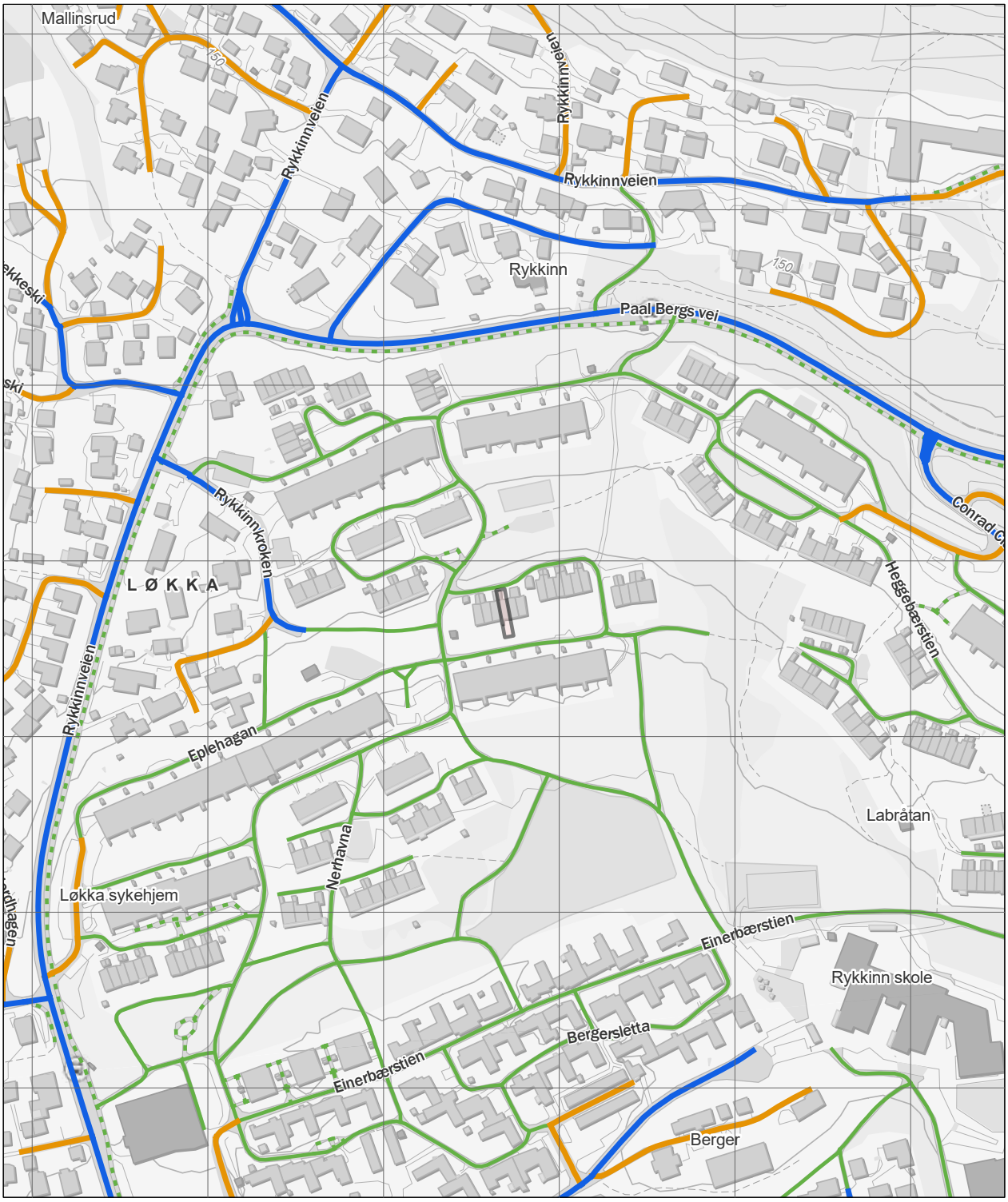
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/569/0/0
Adresse: Østenga 7, 1349 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/08/2026



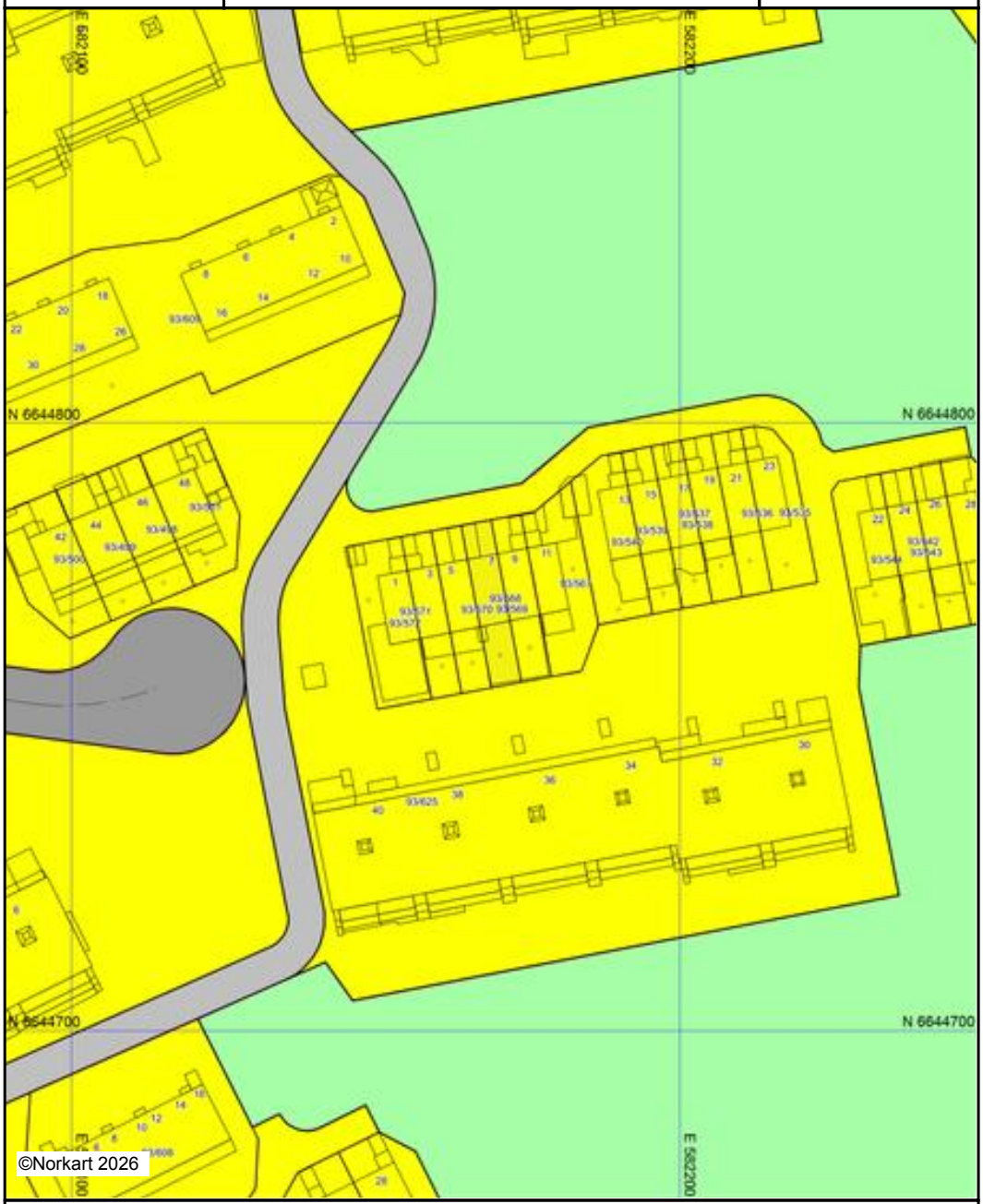
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/569
Adresse: Østenga 7
Dato: 26.08.2026
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



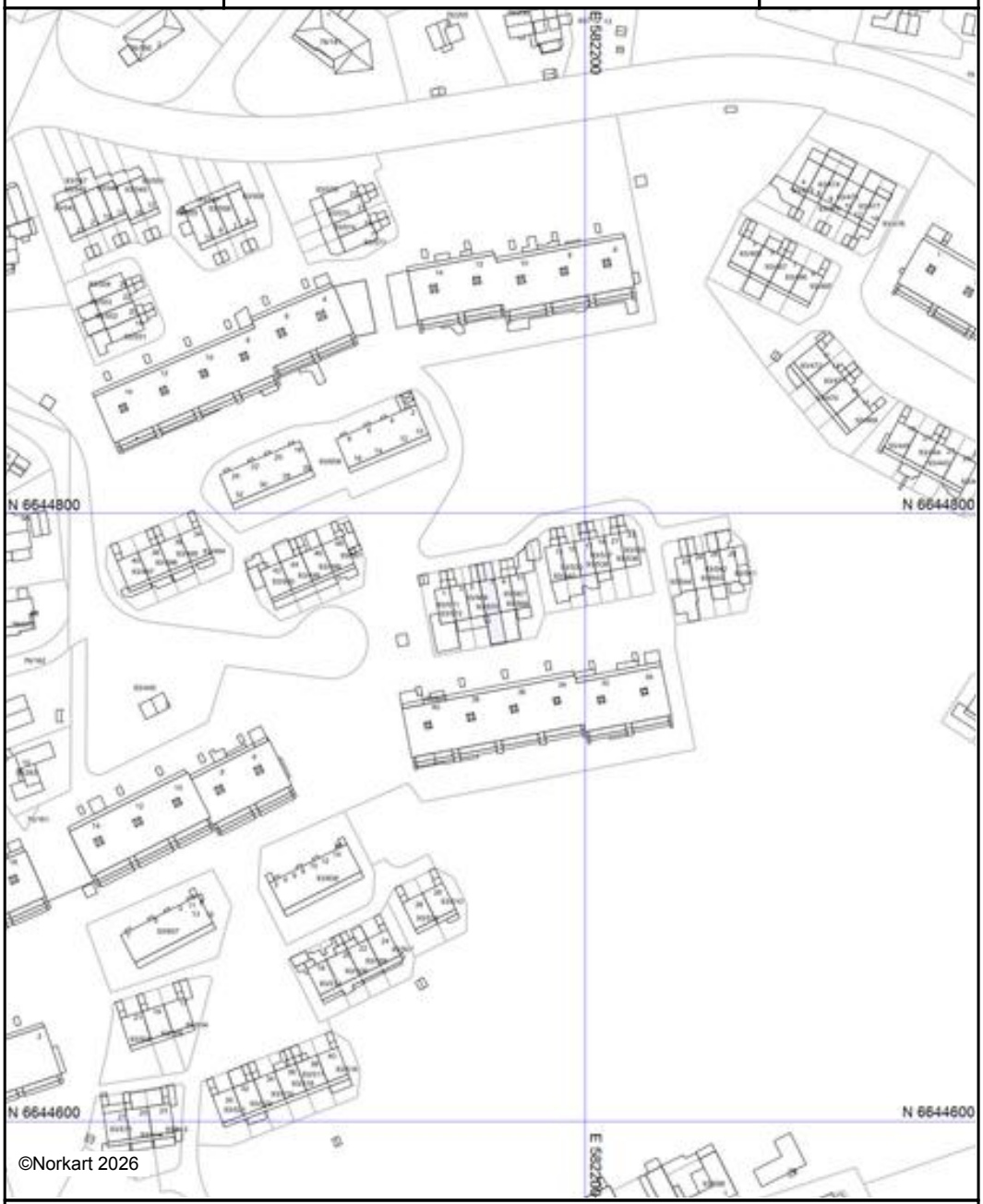
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/569
Adresse: Østenga 7
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

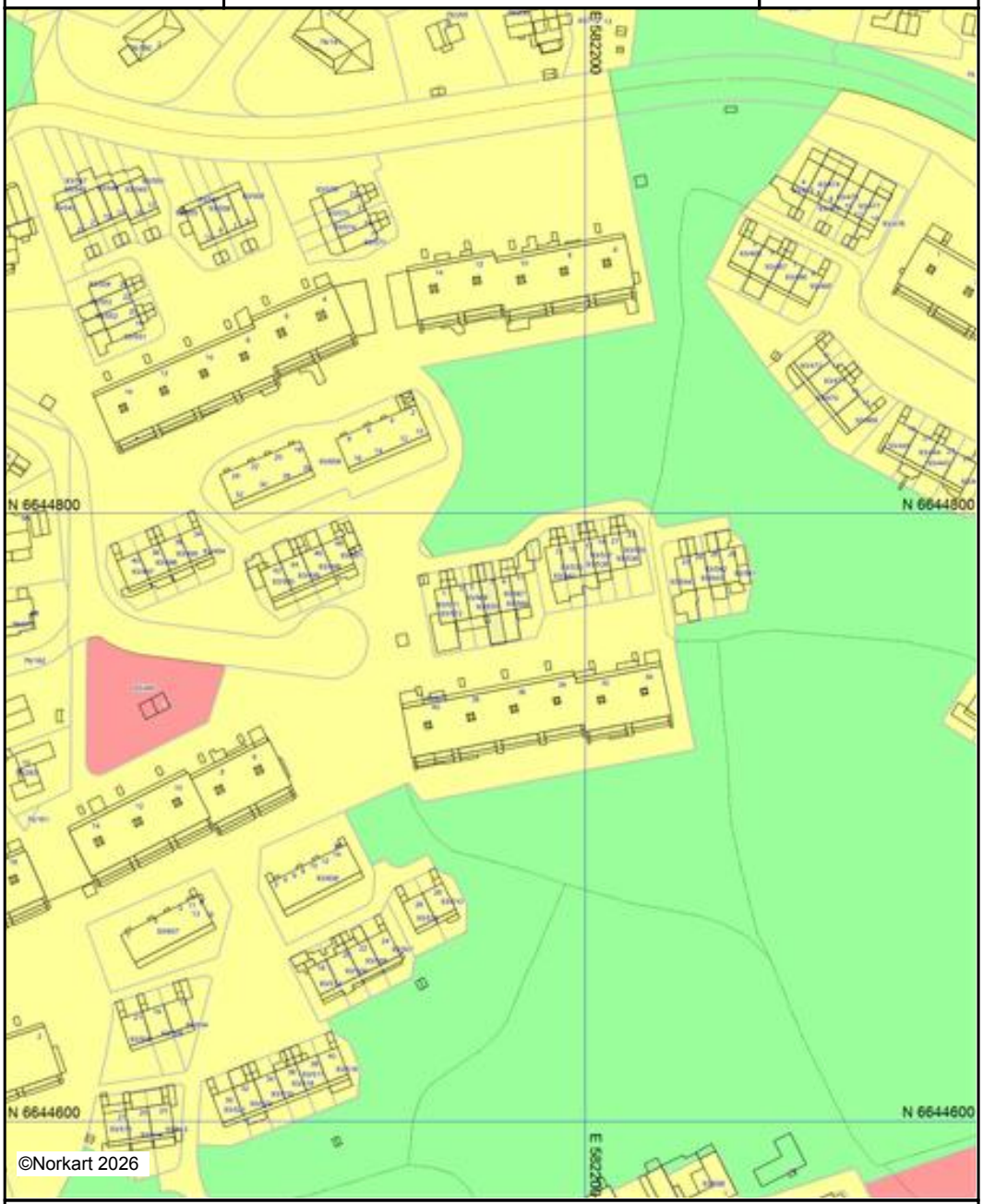
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/569
Adresse: Østenga 7
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

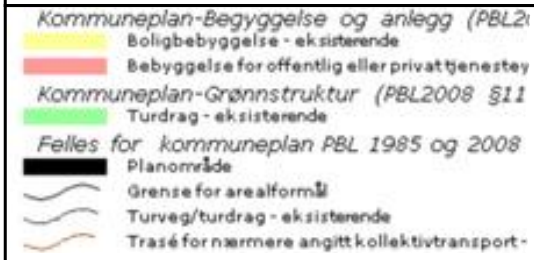
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965320

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3
Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggelinjer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6
Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommen bruk.

§ 7
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 8
Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tomter for offentlig bebyggelse
§ 9
Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygninsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 10
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Friområder.
§ 11
På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Areal for butikk.
§ 12
Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

§ 13
Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

§ 14
Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 15
Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

Område for blokkbebyggelse.
§ 16
Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

§ 17
Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene.

§ 18
Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

§ 19
Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc.
Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

Tomter for villaer og atriumhus.
§ 20
Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 21
Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i èn eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m.
Atriumhus oppføres i èn etasje.

oooOOOooo

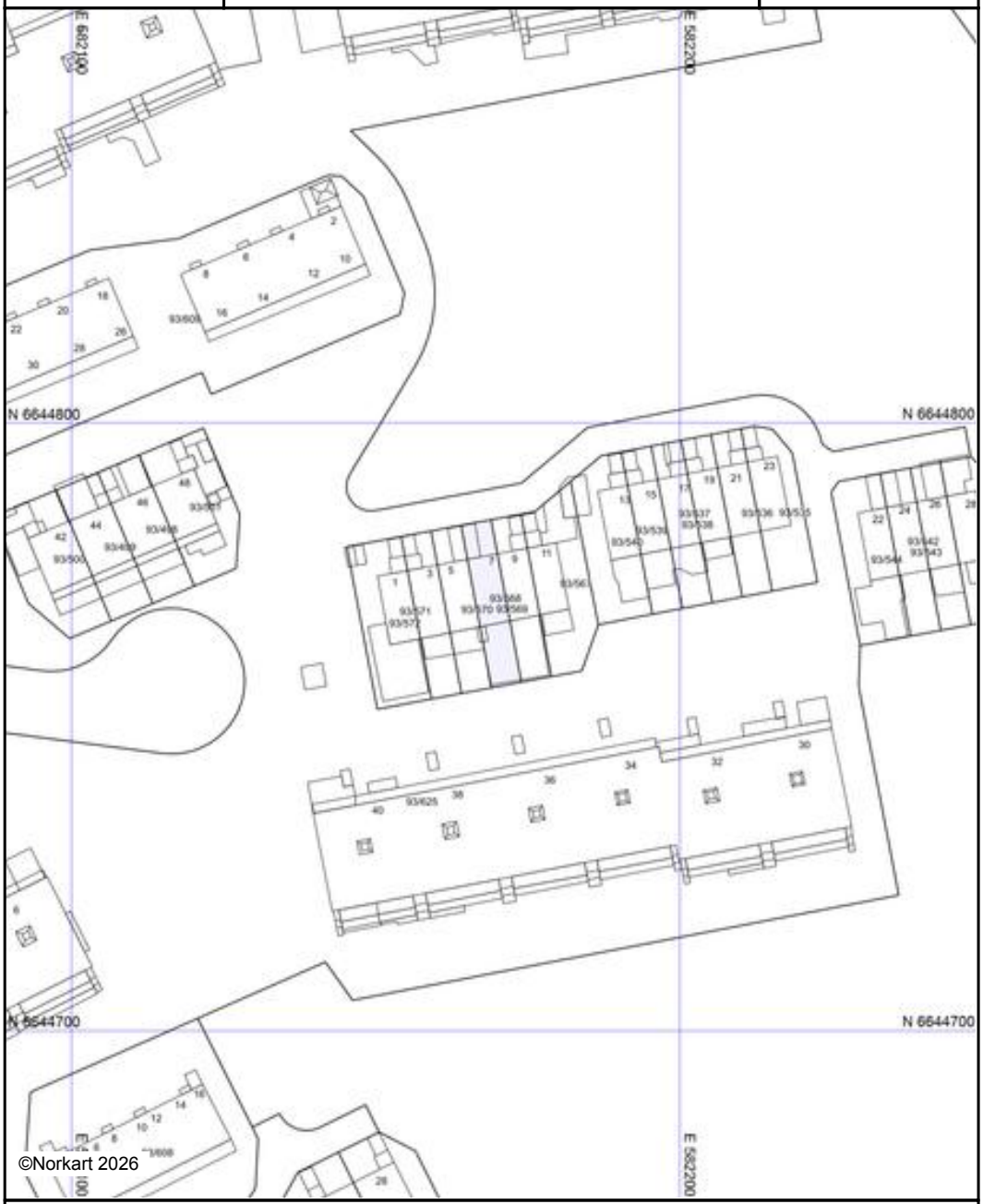
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/569
Adresse: Østenga 7
Utskriftsdato: 26.08.2026
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

VAledninger

Eiendom: 93/569
Adresse: Østenga 7
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 93/569		
Utskriftsdato	26.08.2026	**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: 26.08.2026

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.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 890,86 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 040,42 kr
Sum	**16 707,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	165 m2	39.80	1/1	0 %	6 567,25 kr	3 830,91 kr
Avløp etter areal	15%	165 m2	45.26	1/1	0 %	7 468,56 kr	4 356,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**19 865,00 kr**	**11 588,01 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.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Avtale 90138636 (Avgiftsadresse: Østenga 7)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	31.05.2021	15.01.2025	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	20 Andre forhold	Ildsted ikke tilkoblet skorstein for øyeblikket. Åpent til røykrør.	31.05.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 93/569		
Utskriftsdato	26.08.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	569	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Østenga 7 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1972/478	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

13. 11. 1974

Felt A, Rykkinn

478-72

93 189 R 3 19. 9. 1974

Nybygg

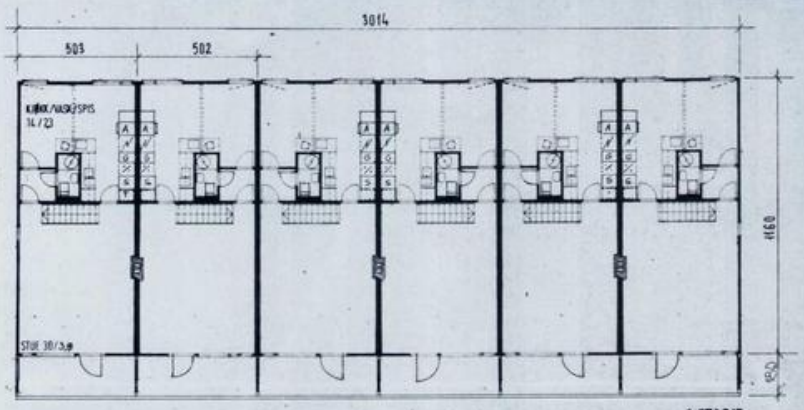
Rekkehus

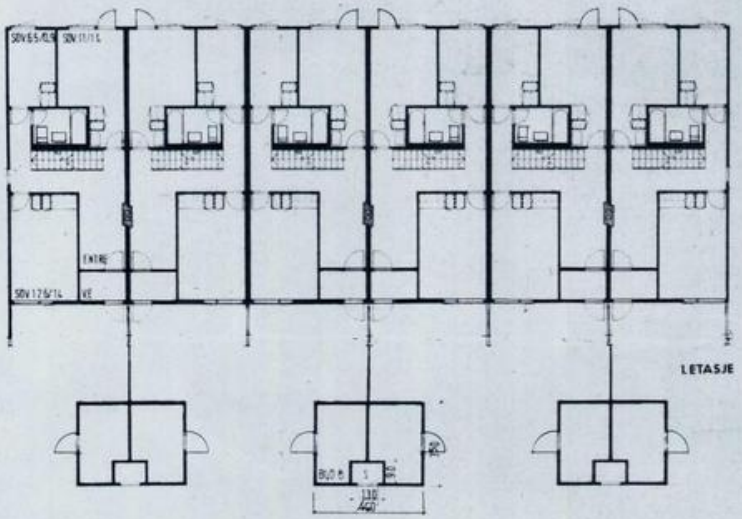
Bærum kommune v/eiendomssjefen

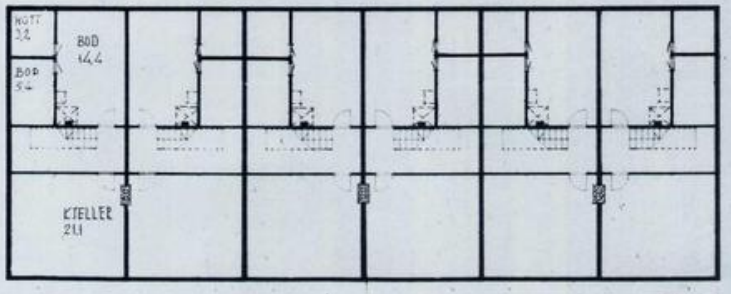
A/S Selvaagbygg

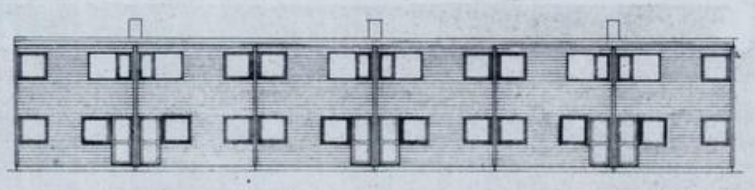
Overing. Knut Monrad-Hansen

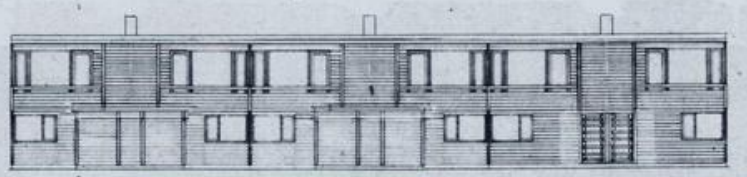
Torstein Olsen
e.f.

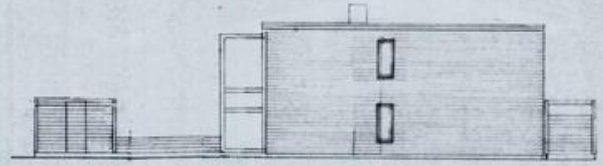


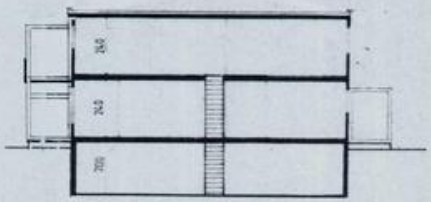












DH+3954

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 17/2-73
ARK.NR. 531

BÆRUM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
INNK. 4/10
ARK.NR. 1310

BÆRUM KOMMUNE
J.nr. 478-72
Bilag nr. 3
Mottatt 19 JUN 1972

RYKKINN
FELT A
R3,4

DATO	REV	REV OMFATTER	SIGN/SIGN

HUS TYPE **REKKEHUS**
50/20 - S 1160

TEGN TYPE **PLANER, SNITT, FASADER**

TEGN NR 124-A-C-0-36 | GRUPPE **A**

TEGNET AV B.M.a. | KONTR. AV

MÅL **1:200** | DATO 29-5-72

A/S SELVAAGBYGG

Utskriftsdato: 26.08.2026

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.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 890,86 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 040,42 kr
Sum	**16 707,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	165 m2	39.80	1/1	0 %	6 567,25 kr	3 830,91 kr
Avløp etter areal	15%	165 m2	45.26	1/1	0 %	7 468,56 kr	4 356,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**19 865,00 kr**	**11 588,01 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	569	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østenga 7, 1349 RYKKINN								

Avtale 90138636 (Avgiftsadresse: Østenga 7)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	31.05.2021	15.01.2025	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	20 Andre forhold	Ildsted ikke tilkoblet skorstein for øyeblikket. Åpent til røykrør.	31.05.2021

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 569	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Østenga 7, gatenr 2060 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1923 15	Rykkinn 23 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.11.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	136,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
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:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/569	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/569	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	30.11.1973	Avgiver	3201/93/440	-136,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/569	136,6
Annen forretningstype	Forretning:	30.11.1973	Berørt	3201/76/5	0,0
	Matrikkelført:	08.07.2024	Berørt	3201/76/78	0,0
			Berørt	3201/76/158	0,0
			Berørt	3201/76/160	0,0
			Berørt	3201/76/161	0,0
			Berørt	3201/76/162	0,0
			Berørt	3201/76/163	0,0
			Berørt	3201/76/164	0,0
			Berørt	3201/76/173	0,0
			Berørt	3201/76/174	0,0
			Berørt	3201/76/192	0,0
			Berørt	3201/76/212	0,0
			Berørt	3201/76/214	0,0
			Berørt	3201/76/238	0,0
			Berørt	3201/76/239	0,0
			Berørt	3201/76/282	0,0
			Berørt	3201/76/283	0,0
			Berørt	3201/93/189	0,0
			Berørt	3201/93/440	0,0
			Berørt	3201/93/441	0,0
			Berørt	3201/93/494	0,0
			Berørt	3201/93/495	0,0
			Berørt	3201/93/496	0,0
			Berørt	3201/93/497	0,0
			Berørt	3201/93/498	0,0
			Berørt	3201/93/499	0,0
			Berørt	3201/93/500	0,0
			Berørt	3201/93/501	0,0
			Berørt	3201/93/504	0,0
			Berørt	3201/93/505	0,0
			Berørt	3201/93/506	0,0
			Berørt	3201/93/507	0,0
			Berørt	3201/93/508	0,0
			Berørt	3201/93/509	0,0
			Berørt	3201/93/510	0,0
			Berørt	3201/93/511	0,0
			Berørt	3201/93/512	0,0
			Berørt	3201/93/513	0,0
			Berørt	3201/93/514	0,0
			Berørt	3201/93/515	0,0
			Berørt	3201/93/516	0,0
			Berørt	3201/93/517	0,0
			Berørt	3201/93/518	0,0
			Berørt	3201/93/519	0,0
			Berørt	3201/93/520	0,0
			Berørt	3201/93/521	0,0
			Berørt	3201/93/523	0,0
			Berørt	3201/93/524	0,0
			Berørt	3201/93/525	0,0
			Berørt	3201/93/526	0,0
			Berørt	3201/93/527	0,0
			Berørt	3201/93/528	0,0
			Berørt	3201/93/529	0,0
			Berørt	3201/93/530	0,0
			Berørt	3201/93/531	0,0
			Berørt	3201/93/532	0,0

Berørt	3201/93/533	0,0
Berørt	3201/93/534	0,0
Berørt	3201/93/535	0,0
Berørt	3201/93/536	0,0
Berørt	3201/93/537	0,0
Berørt	3201/93/538	0,0
Berørt	3201/93/539	0,0
Berørt	3201/93/540	0,0
Berørt	3201/93/541	0,0
Berørt	3201/93/542	0,0
Berørt	3201/93/543	0,0
Berørt	3201/93/544	0,0
Berørt	3201/93/545	0,0
Berørt	3201/93/546	0,0
Berørt	3201/93/547	0,0
Berørt	3201/93/548	0,0
Berørt	3201/93/549	0,0
Berørt	3201/93/550	0,0
Berørt	3201/93/551	0,0
Berørt	3201/93/552	0,0
Berørt	3201/93/553	0,0
Berørt	3201/93/554	0,0
Berørt	3201/93/555	0,0
Berørt	3201/93/556	0,0
Berørt	3201/93/557	0,0
Berørt	3201/93/558	0,0
Berørt	3201/93/567	0,0
Berørt	3201/93/568	0,0
Berørt	3201/93/569	0,0
Berørt	3201/93/570	0,0
Berørt	3201/93/571	0,0
Berørt	3201/93/572	0,0
Berørt	3201/93/573	0,0
Berørt	3201/93/574	0,0
Berørt	3201/93/575	0,0
Berørt	3201/93/576	0,0
Berørt	3201/93/607	0,0
Berørt	3201/93/608	0,0
Berørt	3201/93/609	0,0
Berørt	3201/93/625	0,0
Berørt	3201/210/1	0,0
Berørt	3201/213/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østenga 7	H0101	Bolig	165,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.10.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16125369			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		55,0		55,0				
H02			55,0		55,0				

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
Østenga 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.10.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16187569			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 136,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 756,44	582 169,04	27,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 783,18	582 164,03	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 784,10	582 168,96	27,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 757,37	582 173,96	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

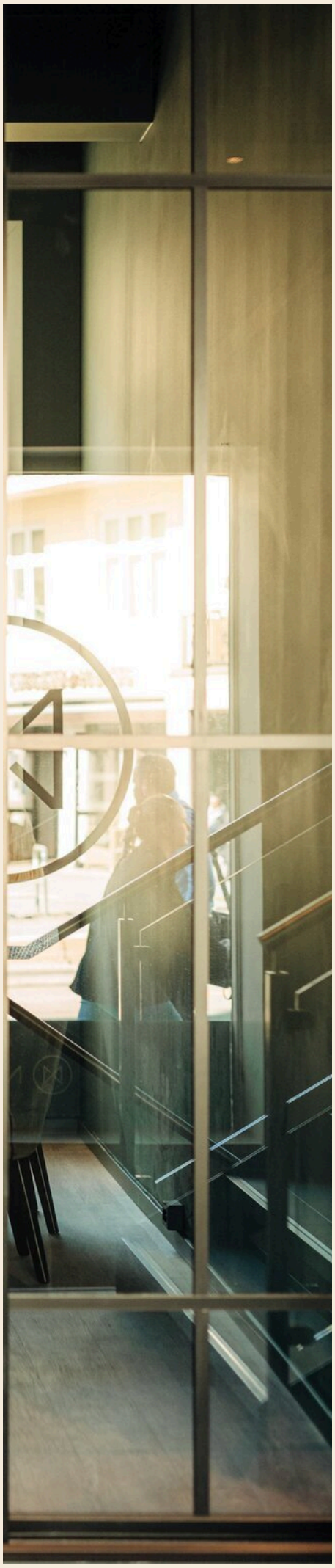
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.

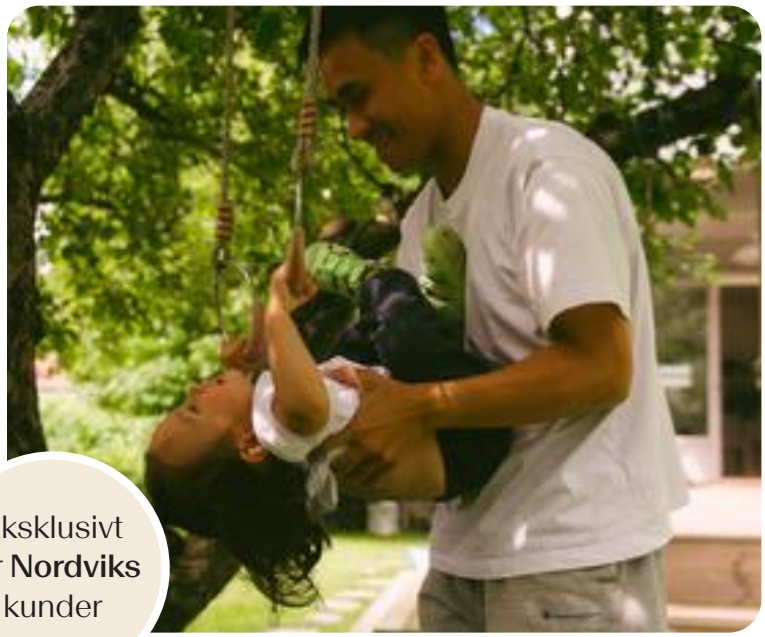


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0253/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østenga 7 1349 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 93, bnr 569 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751