NORDVIK

Hilds vei 7

3 soverom | 266 kvm | Enebolig

Velkommen til

Hilds vei 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig i rolig blindvei - 60m² terrasse - 3 sov & 2 bad - Kjellerstue, trimrom og badstue - 2 garasjer- Solrikt

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
BRA-i	**266 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en innholdsrik enebolig med en fin og fleksibel planløsning, beliggende i en rolig blindvei på Rykkinn. Her får du en bolig med gode oppholdsarealer, tre soverom i hovedetasjen og en innholdsrik underetasje med flere bruks- og oppholdsrom. Den store verandaen på ca. 60 m² blir en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, mens to garasjer og flere oppstillingsplasser gir svært gode parkeringsmuligheter.

- Attraktiv og rolig beliggenhet i blindvei
- Stor veranda på ca. 60 m² med gode solforhold
- 3 soverom og 3 bad
- Fleksibel underetasje med kjellerstue, trimrom, vaskerom, toalettrom og dusjrom med badstue.
- Peis i stue og kjellerstue
- To garasjer og oppstillingsplass
- Kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport, dagligvare og flotte tur- og fritidsområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 139 kvm
Total BRA: 165 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 139 kvm
Total BRA: 165 kvm

Hilds Vei 7
1. Etasje Alternativ planløsning



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.
































OSLO INTERIORS



































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 127 kvm
Total BRA: 127 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.












PRIVAT
weider
FITNESS SYSTEMS

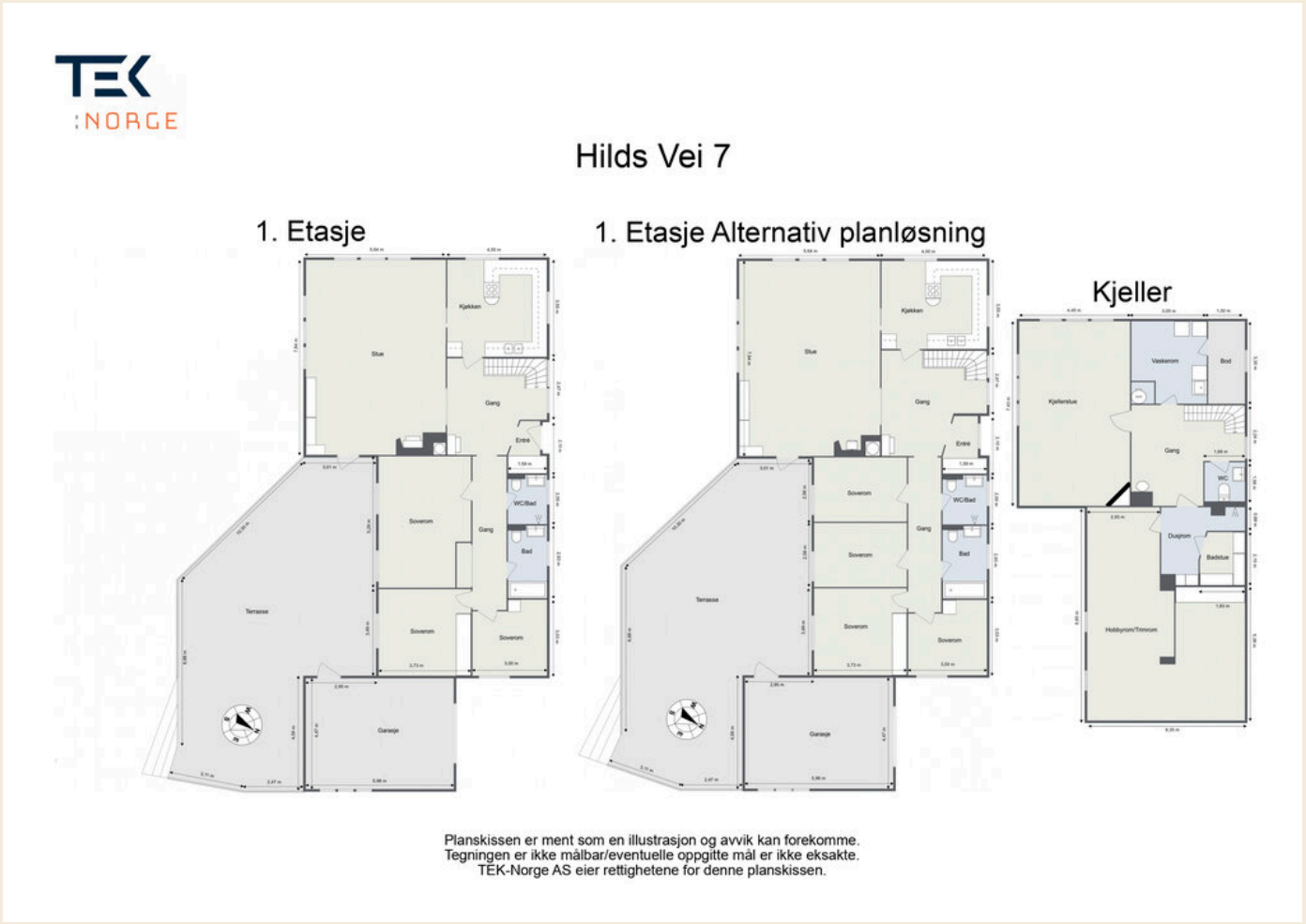








Planløsning












7











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
56-0272/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hilds vei 7, 1349 RYKKINN
Gnr 93, bnr 303 i Bærum kommune

Selger
Tone Ufert Lømo

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 290,- (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
3

Arealer
BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 311 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse - Enebolig:
Underetasje:
BRA-i: 127 kvm. Bod, vaskerom, toalettrom, dusjrom/våtrom, badstue, kjellerstue, trimrom og trapperom
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, stue, bad, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom/våtrom og trapperom
BRA-e: 26 kvm. Garasje
Total BRA: 165 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm.
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Frittliggende dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Arealet som er oppgitt gjelder kun den delen som tilhører denne eiendommen, målt til midt i skillevegg. Skillevegg mot naboens del er utført i stenderverk med netting

Solforhold
Den store verandaen på ca. 60 m² er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, og eiendommen har gode solforhold.

Innhold
1. etasje:
- Entré
- Stue
- Bad
- Kjøkken
- Gang
- 3 Soverom
- Toalettrom/våtrom
- Trapperom

Fra stuen er det adkomst til stor terrasse på ca. 60 kvm.

U.etasje:
- Bod
- Vaskerom
- Toalettrom
- Dusjrom/våtrom
- Badstue
- Kjellerstue
- Trimrom
- Trapperom

Boligen gar også egen garasje på 26 kvm, samt 19 kvm av dobbeltgarasje som deles med nabo.

Standard
- 1. etasje -
Entrè | Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har adkomst videre til boligens øvrige rom i hovedetasjen.

Stue | Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord, mens peisen tilfører rommet en lun og hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en trivelig romfølelse.

Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen på ca. 60 m². Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealene i sommerhalvåret, med god plass til både spisegruppe, sittegrupper og grill. Her ligger alt til rette for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra terrassen er det videre adkomst til den romslige og skjermede hagen.

Kjøkken | Kjøkkenet har en klassisk innredning fra 1987, opplyst av eier å være levert av Miele. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre, med godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad | Badet ble ifølge rekvirent rehabilitert i 2015, med nye fliser, gulvvarme og innredning. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning. Det er avtrekksventilasjon.

Toalettrom/våtrom | I hovedetasjen er det også et separat toalettrom/våtrom, som ifølge rekvirent ble renovert samtidig med badet i 2015. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt nedfelt servant og veggmontert toalett. Naturlig ventilasjon.

Soverom | Hovedetasjen har tre soverom samlet på samme plan. Rommene gir gode muligheter for en familie, med plass til både soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

- Underetasje -
Underetasjen gir boligen rikelig med ekstra areal og en rekke fleksible bruks- og oppholdsrom. Her finner du blant annet en hyggelig kjellerstue, trimrom, vaskerom, toalettrom og eget dusjrom med badstue. Etasjen gir dermed gode muligheter for å tilpasse boligen etter familiens ulike behov og interesser.

Vaskerom | Vaskerommet er praktisk plassert i underetasjen og har utslagsvask i stål samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv og malte mur-/betongflater på vegger og i himling.

Toalettrom | Toalettrom med servant og toalett. Rommet har flislagt gulv og malte mur-/betongflater på vegger og i himling.

Dusjrom/våtrom | I underetasjen finner du et eget dusjrom med tilhørende badstue, etablert i 1990. Dusjrommet har dusjhjørne, flislagt gulv, flis og trepanel på vegger og malt mur/betong i himling. Det er naturlig ventilasjon.
Badstuen ligger direkte tilknyttet dusjrommet og har trepanel på vegger, sittebenker og trelemmer på gulv.

Kjellerstue | Kjellerstuen er et romslig og stemningsfullt oppholdsrom med egen peis. Her er det god plass til en stor sofagruppe og TV, og rommet egner seg godt som en ekstra stue for familien – enten det er filmkveld, lek eller avslapping som står på planen. Kjellerstuen ble pusset opp med nytt skipsgulv i 1986–1987.

Trimrom | Praktisk trimrom med god plass til treningsutstyr. Rommet gir også gode muligheter for alternativ bruk, som hobbyrom, lekerom eller annen aktivitet, avhengig av familiens behov.

_____
Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er en blanding av støpejernsrør fra byggeår og plastrør (PP og ABS) fra ulike perioder.
Det er naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2001.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré.
2 peiser (Stue 1etg. + i kjellerstue). I tillegg kamin / keramikovn i hall nede i kjeller.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Parkering
Det medfølger to garasjeplasser og to oppstillingsplasser på eiendommen. Den ene garasjeplassen er i garasje tilknyttet boligen, mens den andre er i garasje som deles med nabo. Det er tilrettelagt for elbillading i garasje som deles med nabo.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at boligen er blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene. Eiendommen ble oppført i 1973, og familien har vært de eneste som har bodd i boligen siden oppføringen.

1986–1987: Kjellerstue ble pusset opp med nytt skipsgulv. Soveværelse, gang og kjøkkenvegg ble malt.
1987: Kjøkkenet ble oppgradert med nytt Miele-kjøkken med massiv benkeplate og nye hvitevarer.
1990: Det store kjellerrommet ble ombygget og delt inn i blant annet treningsrom, dusjrom og hobbyrom. Det ble også etablert badstue.
1992: Ny garasje og stor veranda på ca. 60 m² ble oppført. Taket ble lagt om med glasert rød takstein, og boligen ble malt utvendig.
1992: To barnerom ble slått sammen til en større TV-stue/soverom, og bibliotek samt øvrige mindre rom og gang ble pusset opp.
2008: Vinduer ble skiftet til isolerglassvinduer, og ny inngangsdør ble montert. Boligen ble samtidig malt utvendig med to strøk.
2015: Begge badene i hovedetasjen ble rehabilitert med nye fliser, gulvvarme og innredning.
2015–2018: Parketten i hovedetasjen ble slipt.
2018: Boligen ble malt utvendig på nytt. Gulvet i treningsrom/kjeller ble også oppgradert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: 2015, Rørlegger Gulliksen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Rørlegger Gulliksen AS

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Fullmakt; selger for min mor (uskiftet bo) etter min fars bortgang. Jeg har dessverre ikke funnet dokumentasjonen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TØMRERMESTER ODD SØRENSEN AS 1992: Bygging av stor garasje og 60m2 terrasse, samt ny taksten og blikk piper tak.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til. Jeg er selv vokst opp i boligen, men det er nå et dødsbo etter min far: Hans Ellef Lømo. Men, tørt og fint i hele kjelleretasjen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel Networks AS Installasjon av AMS Måler, 08.02.2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner jeg ikke til, da jeg ikke selv har bodd der på over 25 år. Dødsbo etter min far: Hans Ellef Lømo

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee lader. 2018.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: 1990: Oppsussing av kjeller med hobbyrom/treningsrom inkl. dusj og badstue.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, av oljefyr. Men, den ble fjernet ihht. til forskrift.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utleiedel/leilighet eller hybel i boligen per nå. Men, absolutt muligheter for det. Andre eneboliger i Hilds vei har gjort det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vil foreligge etter tilstandsrapport som gjennomføres 11.09.2026

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Min mor bekrefter at den ble gravd opp ihht. forskrift. Innen tidsfrist

Bygningssakkyndig
Andreas Rinker Christoffersen

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

Enebolig fra 1973.
Boligen fremstår med en tilstand som i hovedsak er normal sett i forhold til alder, med flere bygningsdeler og installasjoner som fortsatt ivaretar sin funksjon. Det er samtidig registrert avvik og aldersrelaterte forhold som medfører behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Særlig de eldre våtrommene i kjeller har behov for oppgradering. Det er også registrert forhøyet fuktnivå i innforet kjellervegg, som må ses i sammenheng med eldre
drenering. For øvrig er det registrert avvik av varierende omfang på enkelte utvendige og tekniske bygningsdeler. Boligen er oppført i 1973 og må vurderes ut fra byggeskikk og tekniske løsninger fra denne perioden. Eldre konstruksjoner har
normalt lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere boliger. Flere tekniske installasjoner og bygningsdeler har høy
alder og usikker gjenværende brukstid, blant annet deler av vann - og avløpsanlegget, varmtvannsbereder, drenering og enkelte
vinduer.

Boligen er oppgradert i flere omganger. Kjøkkenet ble fornyet i 1987, deler av kjelleren ble innredet i 1990, takstein ble skiftet i 1996-1997, flere vinduer og inngangsdør ble skiftet rundt 2008- 2009, og bad og toalettrom/våtrom i 1. etasje ble renovert i 2015. Oppgraderingene reduserer enkelte av de aldersmessige svakhetene, men flere opprinnelige og eldre konstruksjoner og installasjoner gjenstår. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser
og vurderinger av tilstandsgrader.

Frittstående dobbelgarasje med saltak tekket med steinbelagte stålplater. Yttervegger med stående og liggende trepanel, og manuell garasjeport. Garasjen deles med naboeiendommen, der hver eiendom disponerer sin halvdel, og skillevegg mellom delene er utført i stenderverk med netting.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

- Utvendig -
Taket er tekket med glasert teglstein og undertakstekking av takpapp på rupanel.
Takrenner og nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Loftet er et kaldloft med gangbart gulv og lagringsareal på deler av loftet, med adkomst fra luke i trapperommet.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
1. etasje har vinduer i malt tre med 3-lags isolerglass stemplet 2009, samt enkelte eldre vinduer i malt tre datostemplet 1972 på bad og toalettrom.
Kjelleren har en blanding av eldre vinduer med isolerglass datostemplet 1990 og 1972, samt eldre vinduer med blyglass og koblet glass.
Inngangsdør i malt tre med glassfelt, samt balkongdør i malt tre med isolerglass datostemplet 2009.
Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.
Utvendig trapp i treverk fra terrassen ned til hagen, samt utvendig trapp i betongkonstruksjon kledd med skifer ved inngangspartiet.

- Innvendig -
Gulvene har parkett, laminat, skipsgulv, betong og flis.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,35 m i 1. etasje og ca. 2,27 m i kjellerstue, med ca. 2,18 m i trimrom.
Veggene er utført med trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene er med himlingsplater og malt mur/betong.
Det er malte, glatte innerdører.
Boligen har teglskorstein fra byggeår med tre tilknyttede ildsteder (stue i 1. etasje, gang og kjellerstue i underetasjen).

- Tomteforhold -
Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringsløsningen er fra byggeår (1973).
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er støpt plate.
Boligen er plassert på en forholdsvis flat tomt med utearealer bestående av plen og hage.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er stedvis påvist råteskader i nedre del av den stående bordkledningen ved terrassen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35

år. Vinduer med blyglass og koblet glass lar seg ikke åpne, trolig på grunn av flere lag med maling.
- Terrasser og plattinger på terreng: Terrassen viser tegn til generell slitasje, flassende overflate og vegetasjon som vokser over og stedvis opp i terrassen. Rekkverket på terrassen er målt til ca. 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.
- Utvendige trapper: Tretrappen bærer preg av slitasje og flassende overflater. Det er enkelte skadde skiferheller på trappen ved inngangspartiet.

Innvendig |
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Teglskorsteinen er innkledd på én side på soverom i 1. etasje og er ikke tilgjengelig for ettersyn på alle sider. Forholdet ble registrert som avvik ved brannvesenets tilsyn i 2021 og er ikke dokumentert lukket.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå (23 vektprosent) i innforet vegg i kjellerstue. Det er ikke konstatert fuktskader i området.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel og har mindre skader på karm og dørblad.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist bom (hulrom) i flisene, kombinert med stedvis manglende fugemasse og antydning til at enkelte fliser er delvis løsnet fra underlaget.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring i gulv bak sluket. Kravet er minimum 25 mm. Rørgjennomføringen er utført uten synlig mansjett, og tetting mot tettesjiktet kan ikke verifiseres.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er skader og slitasje på deler av innredningen, og flere kjøkkenfronter henger skjevt.
- Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom >Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
- Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Overflater gulv: Det er påvist bom (hulrom) under flisene, kombinert med en sprukket flis.
- Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen. Gulvsluket er originalt støpejernssluk fra byggeår og er korrodert innvendig, med avleiringer og rustdannelse i slukhuset. Vanntett sjikt fra 2015 er tilsluttet det originale sluket, og tettefunksjonen i overgangen er usikker.
- Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: · Det er kun naturlig ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Dusjrom/våtrom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Tekniske installasjoner |
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert manglende kondensisolering på kaldtvannsrør og manglende termisk isolering på varmtvannsrør. Det er stedvis irrdannelser på koblinger og rør på det eldre anlegget.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er observert korrosjon i boligens originale støpejernssluk (toalettrom 1. etasje og vaskerom).
- Ventilasjon: Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Berederen står innkasset og lekkasjevann vil ikke renne til sluk. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er målt høyt fuktnivå i innforet vegg i rom under terreng. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men kan også skyldes kapillært oppsug fra grunnen.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt og sluk er fra byggeår (1973), og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. Gulvsluket er korrodert innvendig, med avleiringer og rustdannelse i slukhuset. Det er øvrige avvik som sprukne/ødelagte gulvfliser og flassende overflater på enkelte vegger. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Dusjrom/våtrom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt og sluk er fra 1990, og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold > Oljetank: Rekvirent opplyser at boligen tidligere hadde oljefyr, og at nedgravd oljetank er fjernet i henhold til forskrift. Dokumentasjon på fjerningen er ikke fremlagt.
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på terrassen er målt til ca. 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper på 10 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på en side. 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Kjellerstuen benyttes til varig opphold og har vindu som forutsatt rømningsvei. Vinduet er midthengslet (vippevindu), og vindusfløyen blir stående i åpningen når vinduet åpnes, slik at fri åpning for rømning ikke tilfredsstiller kravene. Underkant av vinduet ligger i tillegg over 1,0 m over gulv, uten atkomsttiltak. Rømningsforholdene fra kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøkken: micro, oppvask, kjøleskap med fryser
- Kjeller: vaskemaskin, tørketrommer, fryser.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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.

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

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

Oppvarming
2 peiser (Stue 1etg. + i kjellerstue). I tillegg kamin / keramikovn i hall nede i kjeller. Kan tilrettelegges for vedfyring (tidligere brukt til oljefyring). Spesiell bunnplate for vedfyring er i hobby/treningsrom i kjeller. Forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 600 kWh, noe som tilsvarte ca. 19 500 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 252,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 7 262,10 kr
- Feiing: 392,04 kr
- Renovasjon: 5 384,28 kr
- Vann: 6 213,60 kr
Sum: 19 252,02 kr

Årsprognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:
- 1A - Standard renovasjonsgebyr: 5384,19 kr
- Vann etter areal: 9 353,35 kr
- Avløp etter areal: 10 637,04 kr
- Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): 146 kr
- Tilsyn pr boenhet med ildsted: 299 kr
Sum: 25 819,58 kr

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

- Årlig bygningsforsikring hos Fremtind til kr 20 067,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 700,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 200,- pr mnd.
- Andre fyringskilder ca. kr 500,- årlig.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 864 751,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 949 644,- 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
Fremtind | Polisenr: 43801278

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har kabel-tv/internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 917 kvm (Eiertomt)
Boligen er plassert på en forholdsvis flat tomt med utearealer bestående av plen og hage.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og attraktivt eneboligområde på vestsiden av Rykkinn, i en rolig blindvei med et trygt og inkluderende nabomiljø. Her er det en hyggelig blanding av småbarnsfamilier, tenåringer og eldre, og området oppleves som et sted hvor naboene kjenner hverandre og bryr seg om nærmiljøet.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en rolig hverdag med naturen tett på, samtidig som det meste man trenger er lett tilgjengelig. Det er kort vei til Coop Extra, mens Rykkinn Nærsenter og Vøyenenga byr på et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Eiendommen sogner til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Skoleveien kan i stor grad gå gjennom rolige og trafikkfrie områder. Det er også gode kollektivforbindelser fra Rykkinn, med bussforbindelser videre og T-bane fra Kolsås.

For den aktive byr området på et rikt utvalg av tur- og fritidsmuligheter. Det er fine tur- og løypemuligheter rundt Rykkinn og videre mot Vestmarka, Bærumsmarka og Nordmarka. Solfjellstua er et populært turmål med flott utsikt, og Einåsen/Gullhaug byr på lysløype og gode forhold for langrenn vinterstid. Det er også kort vei til Kirkerudbakken og Kolsåsbakken for alpint, samt gode muligheter for sykling, løping og fiske.

For golfentusiaster finnes både Bærum Golfklubb og Lommedalen Golfklubb i området, mens Bergerhallen tilbyr svømmemuligheter. På sommeren er det kort vei til både saltvannsbad på Kadettangen og Kalvøya i Sandvika, samt ferskvannsbad ved Burudvann i Lommedalen.

Boligen har gode solforhold og et stort, samtidig lettstelt uteområde. Med to garasjer og god oppstillingsplass er det også svært gode parkeringsmuligheter. Her får du med andre ord en bolig som kombinerer en romslig og

familievennlig hverdag med nærhet til både natur, aktiviteter og servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg av garasje og terrasse, datert 14.08.1997.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 04.04.1973.. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tidligere matbod er fjernet og gangareal er dermed utvidet.
Søndre del av kjelleren, som i dag er innredet med trimrom, dusjrom og badstue, er på godkjente tegninger vist som uinnredet kjellerareal. Innredningen er ifølge eier utført i 1990 og innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for arbeidene, og bruksendringen er ikke dokumentert omsøkt.

Det er for øvrig gjort endringer i planløsningen i 1. etasje i forhold til byggetegningene, blant annet sammenslåing av soverom i 1. etasje. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2042 er gjeldende.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/93/303:
28.03.1973 - Dokumentnr: 4815 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

15.12.1970 - Dokumentnr: 10351 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:93 Bnr:232

01.01.2020 - Dokumentnr: 851031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:303

01.01.2024 - Dokumentnr: 90444 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:303

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad tilstandsrapport Ca: Avhenger av størrelse, antall våtrom etc. Fra 25000-30000 kr. 28 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 179 800,- 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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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.

Hilds vei 7

Nabolaget Valkyrieveien/Økriveien - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Skui skole (1-7 kl.) 320 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	15 min 1.1 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.6 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min 4.4 km

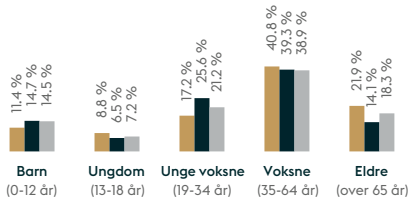
Offentlig transport

Saubakken Linje 160, 160E	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	6 min 3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 8.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.7 km
Oslo Gardermoen	55 min —

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Barnelåven Janne Rosenlind (1-... 11 barn	12 min 0.9 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrieveien/Økriveien	853	343
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Berger skole	7 min
Bergersletta	8 min
FitnessRoom Rykkinn	21 min
Feel24 Vøyenenga	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Enebolig
Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1113 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KU5360

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran på gulv fra etableringen, ukjent tettesjikt på vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1987 med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Eldre toalettrom med fliser på gulv og malt mur/betong på vegger og i himling.
Det er naturlig ventilasjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Badstue
Badstue tilknyttet dusjrommet i kjeller, innredet i 1990. Det er trepanel på vegger, sittebenker og trelemmer på gulv.Under trelemmene er det vinylbelegg på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er en blanding av støpejernsrør fra byggeår og plastrør (PP og ABS) fra ulike perioder.
Det er naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2001.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringsløsningen er fra byggeår (1973).
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er støpt plate.
Boligen er plassert på en forholdsvis flat tomt med uterealer bestående av plen og hage.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Dagens bruk er kontrollert mot godkjente byggetegninger fra 1971.

Søndre del av kjelleren, som i dag er innredet med trimrom, dusjrom og badstue, er på godkjente tegninger vist som uinnredet kjellerareal. Innredningen er ifølge eier utført i 1990 og innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for arbeidene, og bruksendringen er ikke dokumentert omsøkt.

Det er for øvrig gjort endringer i planløsningen i forhold til byggetegningene, blant annet sammenslåing av soverom i 1. etasje. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige.

Det vises til vurderingen av rømningsforhold fra kjelleretasjen under brannstekniske forhold.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1973.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling.
1. etasje: bad, kjøkken, entré, gang, stue, 3 soverom, toalettrom/våtrom og trapperom.
Kjeller: bod, vaskerom, toalettrom, dusjrom/våtrom, badstue, kjellerstue, trimrom og trapperom.
Annet: kaldloft med lagringsareal.

Boligen fremstår med en tilstand som i hovedsak er normal sett i forhold til alder, med flere bygningsdeler og installasjoner som fortsatt ivaretar sin funksjon. Det er samtidig registrert avvik og aldersrelaterte forhold som medfører behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Særlig de eldre våtrommene i kjeller har behov for oppgradering. Det er også registrert forhøyet fuktnivå i innforet kjellervegg, som må ses i sammenheng med eldre drenering. For øvrig er det registrert avvik av varierende omfang på enkelte utvendige og tekniske bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1973 og må vurderes ut fra byggeskikk og tekniske løsninger fra denne perioden. Eldre konstruksjoner har normalt lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere boliger. Flere tekniske installasjoner og bygningsdeler har høy alder og usikker gjenværende brukstid, blant annet deler av vann - og avløpsanlegget, varmtvannsbereder, drenering og enkelte vinduer.

Boligen er oppgradert i flere omganger. Kjøkkenet ble fornyet i 1987, deler av kjelleren ble innredet i 1990, takstein ble skiftet i 1996-1997, flere vinduer og inngangsdør ble skiftet rundt 2008-2009, og bad og toalettrom/våtrom i 1. etasje ble renovert i 2015. Oppgraderingene reduserer enkelte av de aldersmessige svakhetene, men flere opprinnelige og eldre konstruksjoner og installasjoner gjenstår.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert teglstein og undertakstekking av takpapp på rupanel.
Takrenner og nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Loftet er et kaldloft med gangbart gulv og lagringsareal på deler av loftet, med adkomst fra luke i trapperommet.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
1. etasje har vinduer i malt tre med 3-lags isolerglass stemplet 2009, samt enkelte eldre vinduer i malt tre datostemplet 1972 på bad og toalettrom.
Kjelleren har en blanding av eldre vinduer med isolerglass datostemplet 1990 og 1972, samt eldre vinduer med blyglass og koblet glass.
Inngangsdør i malt tre med glassfelt, samt balkongdør i malt tre med isolerglass datostemplet 2009.

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.
Utvendig trapp i treverk fra terrassen ned til hagen, samt utvendig trapp i betongkonstruksjon kledd med skifer ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, laminat, skipsgulv, betong og flis.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,35 m i 1. etasje og ca. 2,27 m i kjellerstue, med ca. 2,18 m i trimrom.
Veggene er utført med trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene er med himlingsplater og malt mur/betong.
Det er malte, glatte innerdører.
Boligen har teglskorstein fra byggeår med tre tilknyttede ildsteder (stue i 1. etasje, gang og kjellerstue i underetasjen).

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet ble ifølge rekvirent totalrenovert i 2015 med nye fliser, gulvvarme og innredning, opplyst utført av rørleggerfirma.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Toalettrom/våtrom
Toalettrommet ble ifølge rekvirent renovert i 2015 samtidig med badet, opplyst utført av rørleggerfirma.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv.
Gulvsluket er originalt støpejernssluk fra byggeår.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Det er fliser på gulv og malt betong/mur på vegger og i himling.
Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Gulvsluket er originalt støpejernssluk, og tettesjiktet er ukjent. Det er naturlig ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Dusjrom/våtrom

Dusjrom med badstue.
Det er fliser på gulv, flis og trepanel på vegger og malt mur/betong i himling. Rommet har dusjhjørne og naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Toalettrom/våtrom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusjrom/våtrom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

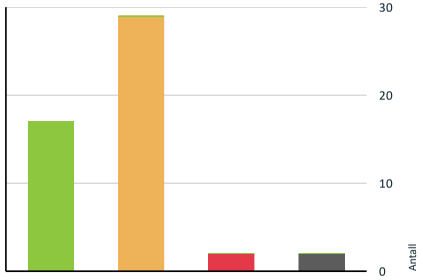
- Rekkverket på terrassen er målt til ca. 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper på 10 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på en side. 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Kjellerstuen benyttes til varig opphold og har vindu som forutsatt rømningsvei. Vinduet er midthengslet (vippevindu), og vindusfløyen blir stående i åpningen når vinduet åpnes, slik at fri åpning for rømning ikke tilfredsstiller kravene. Underkant av vinduet ligger i tillegg over 1,0 m over gulv, uten atkomsttiltak. Rømningsforholdene fra kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

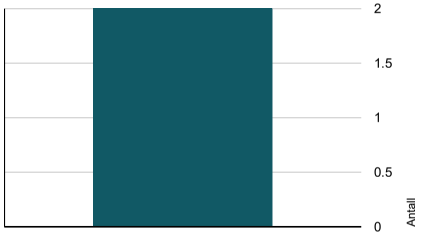
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusjrom/våtrom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et kaldloft med gangbart gulv og lagringsareal på deler av loftet, med adkomst fra luke i trapperommet.

Inspeksjon er kun utført fra tilgjengelige deler fra gangbart gulv.

Det er stedvis eldre, tørre fuktskjolder på undertaksbord, vurdert som spor etter tidligere fuktpåkjenning, trolig kondens eller fra tiden før taktekkingen ble fornyet i 1996-1997. Det er utført fuktmålinger på flere steder i undertaksbord og konstruksjon, alle med tørre verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Huset ble ifølge rekvirent malt utvendig i 2008 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist råteskader i nedre del av den stående bordkledningen ved terrassen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader. Det kan ikke utelukkes at råten strekker seg inn i bakenforliggende veggkonstruksjon, og dette bør undersøkes i forbindelse med utbedringen. Det anbefales å etablere en løsning som gir tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrassebord, slik at kledningen ikke blir unødvendig utsatt for fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader og følgeskader på veggkonstruksjonen.

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere. Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting i henhold til dagens byggeskikk. Ved lite lufting er det økt risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjonen.



Eksempel på råteskadet kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

1. etasje har vinduer i malt tre med 3-lags isolerglass stemplet 2009, samt enkelte eldre vinduer i malt tre datostemplet 1972 på bad og toalettrom. Kjelleren har en blanding av eldre vinduer med isolerglass datostemplet 1990 og 1972, samt eldre vinduer med blyglass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer med blyglass og koblet glass lar seg ikke åpne, trolig på grunn av flere lag med maling.

Konsekvens/tiltak

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1986	Overflater	Kjellerstue pusset opp med skipsgulv, soverom, gang og kjøkkenvegg malt (eiers opplysning)
1987	Kjøkken	Nytt Miele-kjøkken med massiv treplate og hvitevarer (eiers opplysning)
1990	Kjeller/våtrom	Stort kjellerrom delt opp til hobbyrom og treningsrom med dusj og badstue, utført av byggmesterfirma fra Nesodden (eiers opplysning, ikke søknadspliktig iht. eier)
1996	Garasje/tilbygg	Ny garasje og veranda/terrasse ca. 70 m², Tømrermester Odd Sørensen AS, arkitekt Kjell Cranner (byggesak 96-1495, ferdigattest 14.08.1997).
1996	Tak	Ny glasert rød takstein og nytt beslag/blikk rundt piper, i samme entreprise som garasjen (eiers opplysning, eier oppgir 1992)
2008	Vinduer/dører	Doble vinduer og ny inngangsdør, huset malt utvendig (eiers opplysning)
2015	Bad	To bad i hovedetasjen totalrenovert med nye fliser, gulvvarme og innredning, rørleggerfirma (eiers opplysning, dokumentasjon mangler)
2018	Gulv	Parkett i hovedetasje slipt (eiers opplysning)
2018	Gulv	Gulv i treningsrom i kjeller renovert (eiers opplysning)
2018	Overflater	Huset malt utvendig (eiers opplysning)
2018	El-anlegg	AMS-måler installert av Eltel Networks AS 08.02.2018 (samsvarserklæring foreligger iht. egenerklæring). Easee elbillader montert av faglært (eiers opplysning)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert teglstein og undertakstekking av takpapp på rupanel. Ifølge rekvirent ble taksteinen skiftet i 1996-1997, i samme entreprise som garasjen. Det foreligger ikke opplysninger om at undertaket ble skiftet samtidig, og undertaket kan være fra byggeår.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og det ble vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten. Vurderingen er gjort fra bakkenivå og fra loft.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål. Beslag rundt piper ble ifølge rekvirent fornyet samtidig med omleggingen av taket.

Beslag og detaljer på tak er ikke vurdert, da det ikke ble ansett som forsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Vurderingen er begrenset til det som er observert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



Eksempel på skadde skiferheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat, skipsgulv, betong og flis. Parkett i hovedetasjen ble ifølge rekvirent slipt i perioden 2015-2018, og gulvet i trimrommet ble renovert i 2018.

Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,35 m i 1. etasje og ca. 2,27 m i kjellerstue, med ca. 2,18 m i trimrom.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte glatte flater og malt strie. Himlingene er med himlingsplater og malt mur/betong.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

- Vinduenes alder innebærer økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Utskifting kan bli aktuelt ved punktering, funksjonssvikt eller når dette blir naturlig som følge av alder og slitasje.

- Vinduer med blyglass og koblet glass bør utbedres slik at de kan åpnes, for eksempel ved å fjerne overflødig maling og eventuelt justere beslag. Konsekvensen av at vinduene ikke kan åpnes er redusert mulighet for lufting og ventilasjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i malt tre med glassfelt, samt balkongdør i malt tre med isolerglass datostemplet 2009. Inngangsdøren ble ifølge rekvirent skiftet i 2008.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen, oppført ifølge byggesak i 1996-1997

Vurdering av avvik:

• Terrassen viser tegn til generell slitasje, flassende overflate og vegetasjon som vokser over og stedvis opp i terrassen.

• Rekkverket på terrassen er målt til ca. 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden må økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Konsekvensen av lavt rekkverk er redusert fallsikring og økt risiko for fallulykker.

- Det bør gjennomføres vedlikehold av terrassen, inkludert fjerning av vegetasjon og overflatebehandling. Uten tiltak kan videre forfall redusere konstruksjonens levetid.



Slitasje på terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i treverk fra terrassen ned til hagen, samt utvendig trapp i betongkonstruksjon kledd med skifer ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Tretrappen bærer preg av slitasje og flassende overflater.

• Det er enkelte skadde skiferheller på trappen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene på tretrappen bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde sikkerheten.

- Skadde skiferheller bør utbedres eller skiftes ut for å redusere snublefare og hindre vanninntrengning som kan gi frostsprengning og ytterligere skader.

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn samt manglende håndløper gir økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Håndløper bør monteres, og sikring av åpninger bør vurderes. Kravene var annerledes da boligen ble oppført, og avvikene er vurdert mot dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm/terskel og har mindre skader på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører som tar i karm bør justeres, og mindre skader kan utbedres ved normalt vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjennskap til problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr på befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble ifølge rekvirent totalrenovert i 2015 med nye fliser, gulvvarme og innredning, opplyst utført av rørleggerfirma.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglskorstein fra byggeår med tre tilknyttede ildsteder (stue i 1. etasje, gang og kjellerstue i underetasjen).
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet foreligger, datert 26.05.2021.

Vurdering av avvik:

• Teglskorsteinen er innkledd på én side på soverom i 1. etasje og er ikke tilgjengelig for ettersyn på alle sider. Forholdet ble registrert som avvik ved brannvesenets tilsyn i 2021 og er ikke dokumentert lukket.

Konsekvens/tiltak

- Innkledd side gjør at skorsteinen ikke kan kontrolleres ved tilsyn og feiing, og eventuelle skader eller brennbart materiale inntil vangen vil ikke avdekkes. Innkledningen bør fjernes eller tilpasses slik at skorsteinen blir tilgjengelig for ettersyn, alternativt må lovlig oppbygging dokumenteres. Avviket fra brannvesenets tilsyn bør lukkes.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av skipsgulv i treverk og betong. Veggene består av panel, innvendig utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Kjellerrommene ble ifølge rekvirent delt opp og innredet i 1990.

Hulltaking er foretatt i nedre del av utforet vegg i kjellerstue, med målt fuktverdi 23 vektprosent i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå (23 vektprosent) i innforet vegg i kjellerstue. Det er ikke konstatert fuktskader i området.

Konsekvens/tiltak

- Målt fuktnivå ligger over kritisk nivå for trevirke, og vedvarende fukt på dette nivået gir risiko for utvikling av råte- og muggsopp i skjult konstruksjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser med åpning av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak. Forholdet må ses i sammenheng med at dreneringen er fra byggeår.

Målingen er utført gjennom ett borehull på 73 mm og dekker kun et begrenset område. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fuktskader eller råte i andre deler av veggen som ikke er avdekket.



Fuktmåling med forhøyde verdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper på 10 cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på en side. 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

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet, og det er registrert under 7 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra gangen mot badekar.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

Generell

Beskrivelse

Toalettrommet ble ifølge rekvirent renovert i 2015 samtidig med badet, opplyst utført av rørleggerfirma.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom (hulrom) i flisene, kombinert med stedvis manglende fugemasse og antydning til at enkelte fliser er delvis løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom og manglende fugemasse bør utbedres, og løse fliser festes forsvarlig. Uten tiltak kan flere fliser løsne fra underlaget over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Membranen er synlig ført opp på dørterskelen. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskelen er målt til 67 mm

Vurdering av avvik:
• Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen.
• Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring i gulv bak sluket. Kravet er minimum 25 mm. Rørgjennomføringen er utført uten synlig mansjett, og tetting mot tettesjiktet kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt på vegger er skjult, og uten kjennskap til type kan utførelsen ikke etterprøves, noe som gir risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Type og utførelse bør søkes avklart, og fører ikke dette fram, anbefales nærmere undersøkelser med destruktive inngrep.

- Ved vannstand på gulvet vil vann kunne nå rørgjennomføringen før det ledes til sluk, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tetting rundt gjennomføringen bør utbedres og høydeforskjellen økes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet. Frem til utbedring bør sluket holdes rent slik at vannstand på gulvet unngås.



Høydeforskjell fra gjennomføring til slukrist er under 25mm.



Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Kun naturlig ventilasjon kan medføre dårlig inneluft og økt fuktbelastning.



Kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra entré mot servanten.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJELLER > VASKEROM

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom (hulrom) under flisene, kombinert med en sprukket flis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom og sprekk bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



Sprukket flis.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Gulvsluket er originalt støpejernssluk fra byggeår. Membranen er synlig ført opp på dørterskelen. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskelen er målt til 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen.
• Gulvsluket er originalt støpejernssluk fra byggeår og er korrodert innvendig, med avleiringer og rustdannelse i slukhuset. Vanntett sjikt fra 2015 er tilsluttet det originale sluket, og tettefunksjonen i overgangen er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt på vegger er skjult, og uten kjennskap til type kan utførelsen ikke etterprøves, noe som gir risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Type og utførelse bør søkes avklart, og fører ikke dette fram, anbefales nærmere undersøkelser med destruktive inngrep.

- Korrosjonen svekker slukhuset over tid og gir økt risiko for utettheter ved vannpåkjenning. Rommet har ikke dusjsone, og sluket er kun belastet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Utskifting av sluket krever inngrep i gulvets tettesjikt og anbefales utført i forbindelse med en fremtidig oppgradering av rommet.



Det er sluk av støpejern.

1. ETASJE > TOALETTROM/VÅTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom med badstue, etablert i 1990 i forbindelse med innredning av kjelleren, ifølge rekvirent utført av byggmesterfirma. Det er fliser på gulv, flis og trepanel på vegger og malt mur/betong i himling. Rommet har dusjhjørne og naturlig ventilasjon. Det er plastsluk og smøremembran på gulv fra etableringen, ukjent tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt og sluk er fra 1990, og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

KJELLER > DUSJROM/VÅTROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

KJELLER > DUSJROM/VÅTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra trimrom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av rommets plassering.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det er fliser på gulv og malt betong/mur på vegger og i himling. Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Gulvsluket er originalt støpejernssluk, og tettesjiktet er ukjent. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt og sluk er fra byggeår (1973), og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt.
Gulvsluket er korrodert innvendig, med avleiringer og rustdannelse i slukhuset.
Det er øvrige avvik som sprukne/ødelagte gulvfliser og flassende overflater på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke er påvist skadesymptomer, anbefales det å totalrenovere vaskerommet, inkludert utskifting av sluk. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor, og særlig utsatt er overgangen mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelastning av gulvet, og risikoen er først og fremst knyttet til lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er sluk av støpejern.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Det er gjennomført supplerende fuktsøk og overflatemålinger uten registrerte unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Betongkonstruksjoner på vaskerom er lite utsatt for skjulte fuktskader. Eventuell forhøyet fukt i gulv mot grunn vil normalt skyldes kapillært oppsug fra grunn, som er normalt for konstruksjonstypen og ikke et symptom på lekkasje. Risikoen vurderes som lav, og ingen tiltak anses nødvendig ut fra registrerte forhold.

KJELLER > DUSJROM/VÅTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Kun naturlig ventilasjon kan medføre dårlig inneluft og økt fuktbelastning.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue tilknyttet dusjrommet i kjeller, innredet i 1990. Det er trepanel på vegger, sittebenker og trelemmer på gulv.Under trelemmene er det vinylbelegg på gulvet.

Badstuen benyttes som lager, og overflater er kontrollert der det var tilgjengelig. Konstruksjonens oppbygging bak panel, herunder dampsjikt er ikke kjent.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Rommet har badstuovn.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ovnens alder innebærer økt risiko for funksjonssvikt, og tilstanden er ukjent da den ikke er funksjonstestet. Ovn og elektrisk tilkobling bør kontrolleres av fagperson før badstuen tas i bruk. Utskifting kan bli aktuelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Boligen har delvis rør-i-rør-system med fordelerskap, opplyst installert ved renovering i 2015. Avrenning fra fordelerskap er ført til gulvsluk i

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1987 (Miele, eiers opplysning) med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er skader og slitasje på deler av innredningen, og flere kjøkkenfronter henger skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen bærer preg av alder og bruk gjennom snart 40 år. Fronter kan justeres og skader utbedres ved normalt vedlikehold, og utskifting av kjøkkenet vil være naturlig ved fremtidig oppgradering.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom med fliser på gulv og malt mur/betong på vegger og i himling.

Det er ikke registrert synlige avvik ved besiktigelse. Slitasje på overflatene vurderes som normal bruksslitasje sett i lys av alder og bruk, og anses ikke som avvik.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servant og toalett.

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Berederen står innkasset og lekkasjevann vil ikke renne til sluk.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Beredere med effekt over 1500 W skal etter gjeldende regelverk ha fast tilkobling, da vedvarende belastning kan gi varmgang i tilkoblingspunktet. Fast tilkobling bør etableres av elektriker.

- Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopp. Manglende sikring kan ved lekkasje eller utblåsing medføre vannskader på tilliggende konstruksjoner.

- Utskifting av berederen bør vurderes, da alderen gir økt risiko for plutselig funksjonssvikt og lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entré.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap med automatsikringer

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

toalettrommet. Fordelerskapet er låst og nøkkel var ikke tilgjengelig på befaringen, og skapet er derfor ikke inspisert innvendig. Koblinger, utførelse og kursmerking er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte avvik i skapet kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert manglende kondensisolering på kaldtvannsrør og manglende termisk isolering på varmtvannsrør.
- Det er stedvis irrdannelser på koblinger og rør på det eldre anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

- Manglende isolering kan føre til kondensdannelse på kaldtvannsrør med risiko for fuktpåvirkning, samt økt varmetap fra varmtvannsrør som gir redusert energieffektivitet og høyere energiforbruk. Det anbefales å etablere kondensisolering på kaldtvannsrør og termisk isolering på varmtvannsrør der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og begrense varmetap.

- Irrdannelser er spor etter fukt eller kondens ved koblingspunkter. Koblingene bør holdes under oppsyn, og utbedring bør utføres dersom det oppstår tegn til aktiv lekkasje.



Eksempel på irrdannelse.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er en blanding av støpejernsrør fra byggeår og plastrør (PP og ABS) fra ulike perioder.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert korrosjon i boligens originale støpejernssluk (toalettrom 1. etasje og vaskerom).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Fordi type og alder på de utvendige avløpsledningene er ukjent, kan gjenværende brukstid og fremtidig funksjon ikke vurderes nærmere. Det er ikke beskrevet tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Nærmere undersøkelser kan vurderes ved symptomer, planlagte arbeider eller behov for ytterligere avklaring.

TG RØ Oljetank

Beskrivelse
Rekvirent opplyser at boligen tidligere hadde oljefyr, og at nedgravd oljetank er fjernet i henhold til forskrift. Dokumentasjon på fjerningen er ikke fremlagt.

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:
• Rekkverket på terrassen er målt til ca. 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper på 10 cm.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på en side. 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Kjellerstuen benyttes til varig opphold og har vindu som forutsatt rømningsvei. Vinduet er midthengslet (vippevindu), og vindusfløyen blir stående i åpningen når vinduet åpnes, slik at fri åpning for rømning ikke tilfredsstiller kravene. Underkant av vinduet ligger i tillegg over 1,0 m over gulv, uten atkomsttiltak. Rømningsforholdene fra kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Hilds vei 7 , 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 303
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Kjellerstuen benyttes til varig opphold og har vindu som forutsatt rømningsvei. Vinduet er midthengslet (vippevindu), og vindusfløyen blir stående i åpningen når vinduet åpnes, slik at fri åpning for rømning ikke tilfredsstiller kravene. Underkant av vinduet ligger i tillegg over 1,0 m over gulv, uten atkomsttiltak. Rømningsforholdene fra kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringsløsningen er fra byggeår (1973). Det er ikke synlig drenering utvendig, og løsningen er ukjent.

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.
• Det er målt høyt fuktnivå i innforet vegg i rom under terreng. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men kan også skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
- Dreneringen bør vurderes nærmere av fagperson, og oppgradering eller utskifting kan være nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med skader på konstruksjon og innredede rom som mulig følge. Punktet må ses i sammenheng med målt fuktnivå i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen er plassert på en forholdsvis flat tomt med utearealer bestående av plen og hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
- Terrenget bør justeres slik at det får fall fra bygningen, anbefalt 1:50 minst 3 meter ut, for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Manglende fall gir økt risiko for vannansamling mot grunnmur, med fuktbelastning på ringmur og nedre del av yttervegg over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

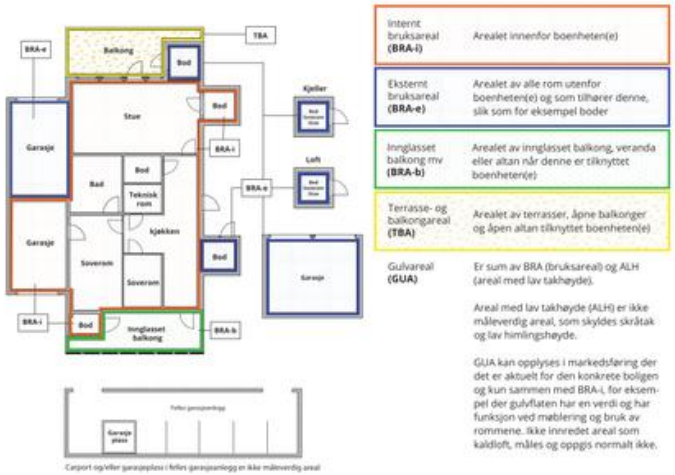
Hva er måleverdig areal?

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår antatt, iht. matrikkel.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje med saltak tekket med steinbelagte stålplater. Yttervegger med stående og liggende trepanel, og manuell garasjeport. Garasjen deles med naboeiendommen, der hver eiendom disponerer sin halvdel, og skillevegg mellom delene er utført i stenderverk med netting.

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

Romfordeling

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

Kommentar

Frittliggende dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Arealet som er oppgitt gjelder kun den delen som tilhører denne eiendommen, målt til midt i skillevegg. Skillevegg mot naboens del er utført i stenderverk med netting

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	303		0	917.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hilds vei 7

Hjemmelshaver
Lømo Tone Ufert

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	139	26		165	60
Kjeller	127			127	
SUM	**266**	**26**			**60**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom/våtrom, trapperom	Garasje	
Kjeller	Bod, vaskerom, toalettrom, dusjrom/våtrom, badstue, kjellerstue, trimrom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk er kontrollert mot godkjente byggetegninger fra 1971.

Søndre del av kjelleren, som i dag er innredet med trimrom, dusjrom og badstue, er på godkjente tegninger vist som uinnredet kjellerareal. Innredningen er ifølge eier utført i 1990 og innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for arbeidene, og bruksendringen er ikke dokumentert omsøkt.

Det er for øvrig gjort endringer i planløsningen i forhold til byggetegningene, blant annet sammenslåing av soverom i 1. etasje. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige.

Det vises til vurderingen av rømningsforhold fra kjelleretasjen under branntekniske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått	8	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentoversikt

Hilds vei 7, 1349 Rykkinn | Gnr/bnr 93/303, Bærum kommune

Generert: 12.09.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
07.04.1971	**Bærum kommune / Tømmermester Magne Lømo**	Godkjente byggetegninger for enebolig, typehus «Kari». Plan, snitt og fasader. Byggesak 1971/299.
04.04.1973	**Bærum bygningsråd**	Midlertidig brukstillatelse for enebolig. Byggesak 1971/299. Boligen tatt i bruk.
18.04.1996	**Kjell Cranner Arkitekt MNAL / Bærum kommune**	Godkjente tegninger for tilbygg garasje og veranda/terrasse. Plan og fasader. Byggesak 1996/1495. Ansvarshavende Tømrermester Odd Sørensen AS.
14.08.1997	**Bærum kommune**	Ferdigattest for tilbygg garasje og terrasse. Byggesak 1996/1495.
26.05.2021	**Asker og Bærum brann og redning**	Tilsyn ildsted/skorstein, utdrag fra feie- og tilsynsregister. Avvik: teglskorstein innkledd på én side på soverom, ikke tilgjengelig for ettersyn. Ikke registrert lukket. Tre ildsteder, siste feiing 2023.
03.09.2026 - 06.09.2026	**Kyrre Ufert Lømo (fullmektig for eier)**	E-postkorrespondanse med tidslinje for vedlikehold og oppgraderinger 1973-2018, samt opplysninger om gulv.
09.09.2026	**Kyrre Ufert Lømo (fullmektig for eier)**	Egenerklæringsskjema, signert. Opplyser bl.a. bad renovert 2015 av faglært (Rørlegger Gulliksen AS), ingen dokumentasjon (dødsbo), el-anlegg aldri kontrollert, ingen radonmåling, oljetank fjernet.

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0272/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hilds vei 7, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tone Ufert Lømo

Fullmektige
Kyrre Ufert Lømo for Tone Ufert Lømo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 1973

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tone Ufert Lømo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hans Ellef Lømo

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 43801278
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: 2015, Rørlegger Gulliksen AS

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

Eventuell kommentar: Rørlegger Gulliksen AS

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kyrre Ufert Lømo	9578-5999-4-1041622	2026-09-11 19:20:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: 1990: Oppsussing av kjeller med hobbyrom/treningsrom inkl. dusj og badstue

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

Eventuell kommentar: Offentlig/kommunalt

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

Beskriv: Ja, av oljefyr. Men, den ble fjernet ihht. til forskrift.

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

Eventuell kommentar: Nei, kjenner ikke til det.

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

Eventuell kommentar: Nei, kjenner ikke til det.

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

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

Eventuell kommentar: Fullmakt; selger for min mor (uskiftet bo) etter min fars bortgang. Jeg har dessverre ikke funnet dokumentasjonen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TØMRERMESTER ODD SØRENSEN AS 1992: Bygging av stor garasje og 70m2 terrasse, samt ny taksten og blikk piper tak.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til. Jeg er selv vokst opp i boligen, men det er nå et dødsbo etter min far: Hans Ellef Lømo. Men, tørt og fint i hele kjelleretasjen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel Networks AS Installasjon av AMS Måler, 08.02.2018

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

Eventuell kommentar: Kjenner jeg ikke til, da jeg ikke selv har bodd der på over 25 år. Dødsbo etter min far: Hans Ellef Lømo

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee lader. 2018.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utleiedel/leilighet eller hybel i boligen per nå. Men, absolutt muligheter for det. Andre eneboliger i Hilds vei har gjort det.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vil foreligge etter tilstandsrapport som gjennomføres 11.09.2026

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

Eventuell kommentar: Min mor bekrefter at den ble gravd opp ihht. forskrift. Innen tidsfrist

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kyrre Ufert Lømo	2026-09-11

Identifikasjon

Kyrre Ufert Lømo

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: 56-0272/26

Signicat

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

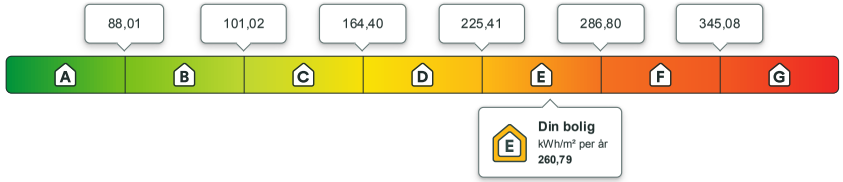
Hilds vei 7, 1349 RYKKINN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
68 834,50	**258,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

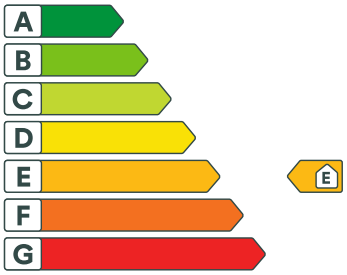
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Hilds vei 7, 1349 RYKKINN	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358605**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16121886**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **303**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1973	**Enebolig**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
260,79



Hilds vei 7, 1349 RYKKINN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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.



Hilds vei 7, 1349 RYKKINN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

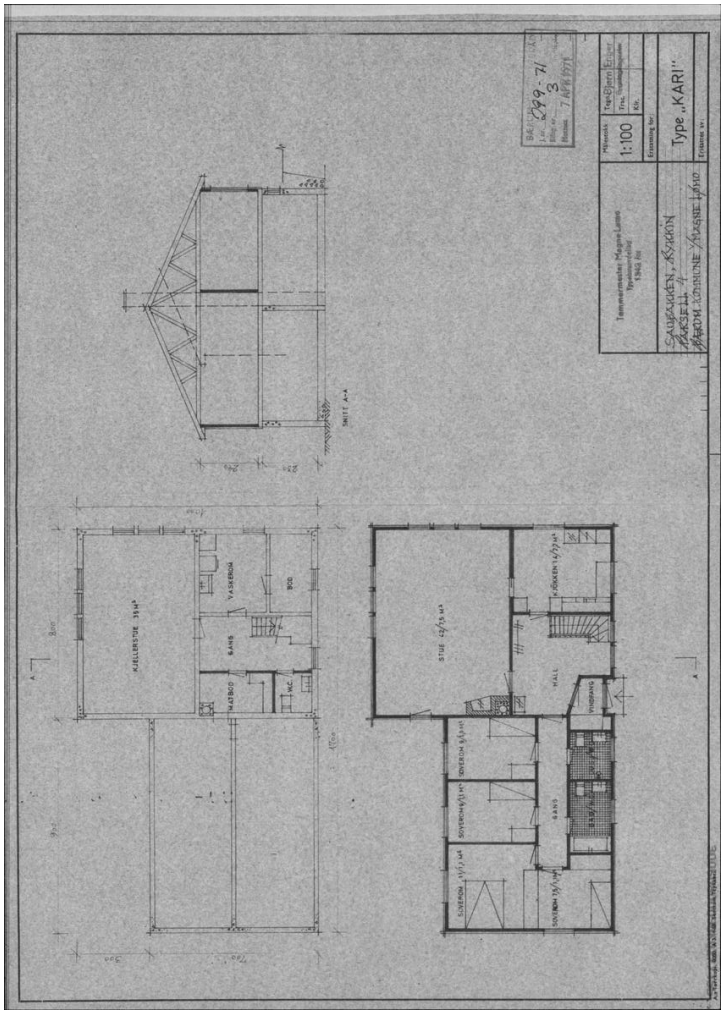
Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

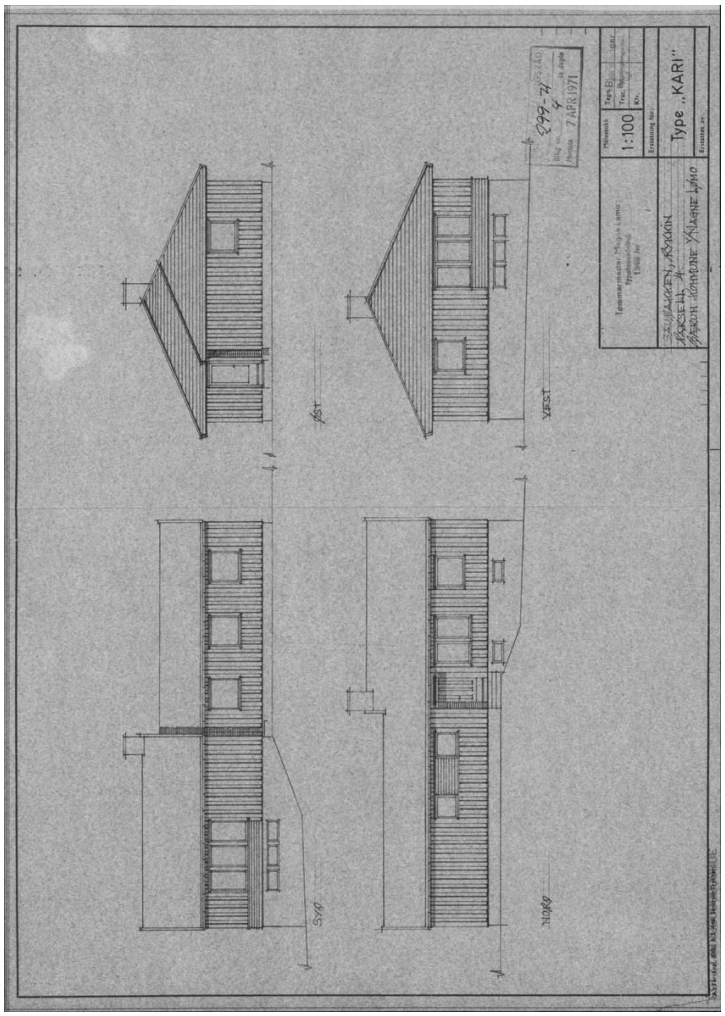
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

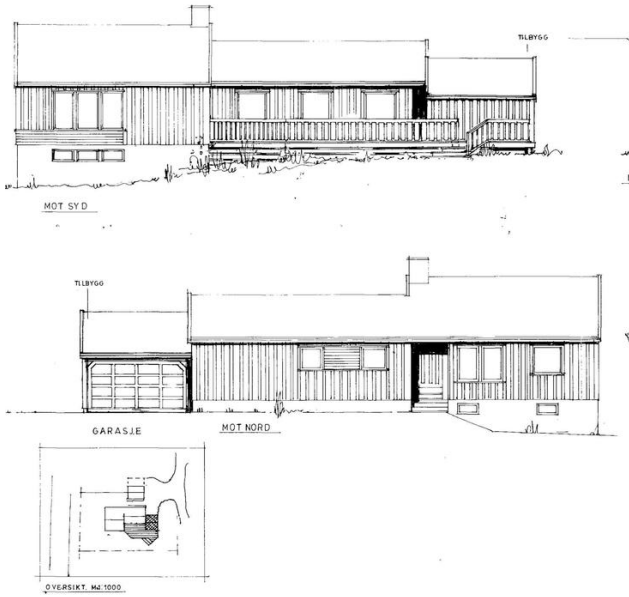
Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg


Type „KARI"
1:100
7 APR 1971
KJELLERSTUE
VASKEROM
BAD
STUE
KJØKKEN
HALL
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM


Type „KARI"
1:100
7 APR 1971
VEST



DN+225946

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 18 APR. 1996
JNR 96-1495
BILAG 4

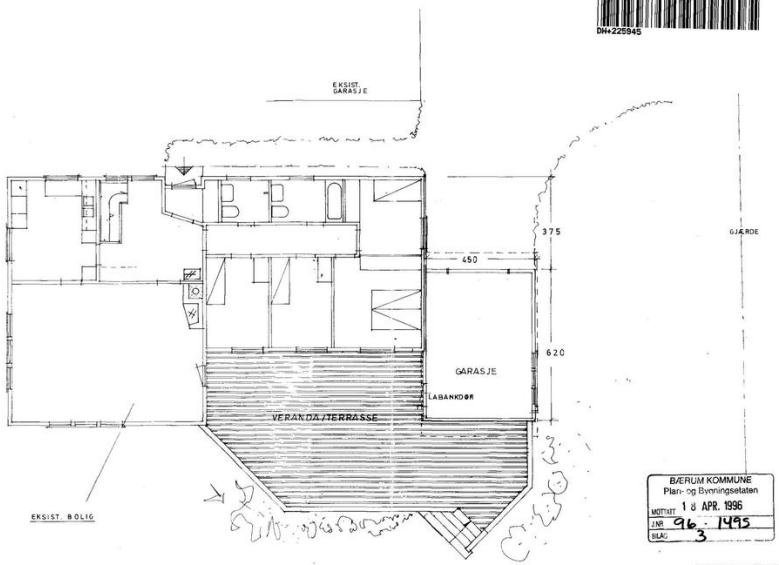
A:13.03.96 KORR

SAK:
HILDS VEI 7 93/303

TIL BYGG
GARASJE OG VERANDA — TERRASSE

TEGNET DATO: 26.03.96
TEGN. AV:
MÅL 1:100, 1:1000
TEGN NR.: 101

KJELL CRANNER ARKITEKT MNAL
HOVSETERVEIEN 88, TLF. 14 26 92
POSTBOKS 48 - HOVSETER, 0765 OSLO 7



DN+225945

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 18 APR. 1996
JNR 96-1495
BILAG 3

A:KORR.13.03.96

HILDS VEI 7 93/303
TILBYGG: GARASJE OG VERANDA — TERRASSE.
PLAN. M=1:100
DATO: 26.02.96

100

30050800098K0273870

4. april 1973

299-71 bilag 7 TO/jk

Herr Magne Lömo
Aspelundveien 6 B
1342 JAR

Gnr. 93, bnr. 303 tomt nr. 4 av Belset.

En viser til Deres brev av 26. mars d.å. med söknad om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom. Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse. Ved besiktigelsen 30. mars d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger. Jfr. byggeforskriftenes kap. 46.
4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Forannevnte mangler må være rettet innen 15. juni d.å. og melding herom sendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

D704D80D08BK0446449

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR TEKNISKE TJENESTER

Plan -og Bygningsetaten
• Kommunegården
Pb.124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

LØMO, HANS OG TONE U.
HILDS VEI 7

1349 RYKKINN

SØRENSEN, ODD TØMM.M.
EDELGRANVEIEN 64

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 96-1495

Adresse: HILDS VEI 7

Gnr: 93 Bnr: 303

Ferdigbesiktigelse avholdt:	13.08.97.
Arbeidets art:	TILBYGG AV GARASJE OG TERRASSE
Byggherre:	LØMO, HANS OG TONE U.
Anmelder:	CRANNER, KJELL ARK.
Ansvarshavende:	SØRENSEN, ODD TØMM.M.
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 14. august 1997
For sjef planseksjonen

Steinar Haugen

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

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: 08.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilds vei 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	7 262,10 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 213,60 kr
Sum	**19 252,02 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
ArealOppdatIkkeSekMTiltakMIG	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%	235 m2	39.80	1/1	0 %	9 353,35 kr	5 456,14 kr
Avløp etter areal	15%	235 m2	45.26	1/1	0 %	10 637,04 kr	6 204,94 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	**25 819,58 kr**	**15 061,52 kr**

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

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilds vei 7, 1349 RYKKINN								

Avtale 90136879 (Avgiftsadresse: Hilds Vei 7)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Gang u.etg	1	26.05.2021	24.03.2023	Utført	Utført
Kjeller	1	26.05.2021	24.03.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.05.2021	24.03.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Skorstein er kledd på en side på soverom i 1.etg	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.

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilds vei 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.

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/303
Adresse: Hilds vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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: 93/303
Adresse: Hilds vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - eksisterende

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

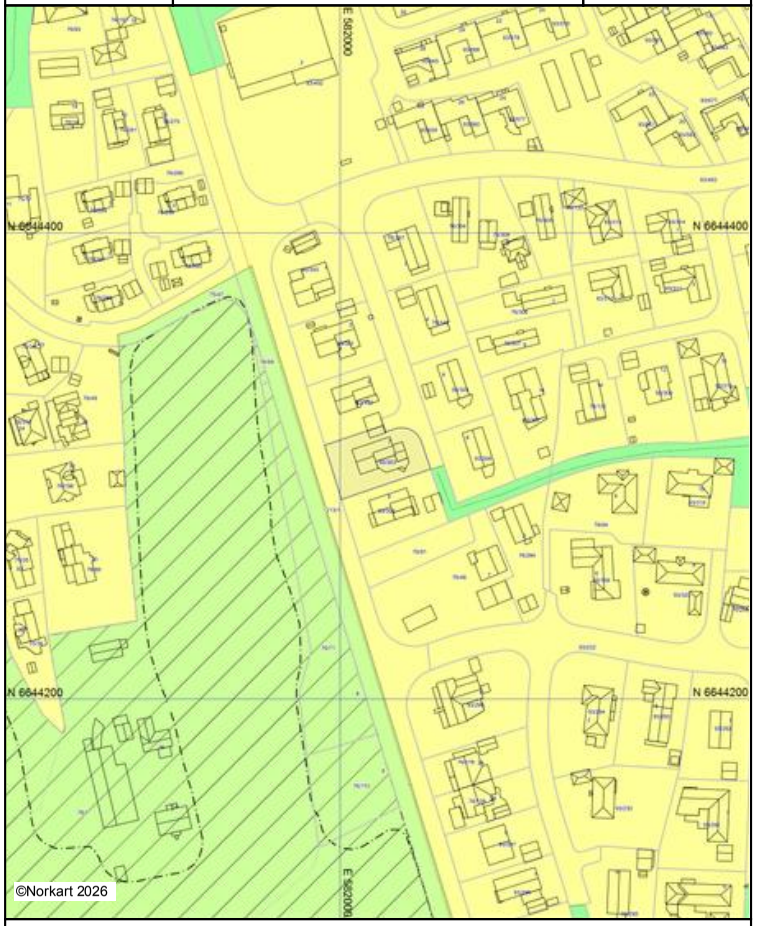
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/303
Adresse: Hilds vei 7
Utskriftsdato: 08.09.2026
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.

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/303
Adresse: Hilds vei 7
Dato: 08.09.2026
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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 93/303
Adresse: Hilds vei 7
Dato: 08.09.2026
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.

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilds vei 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** 918 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

Tegnforklaring



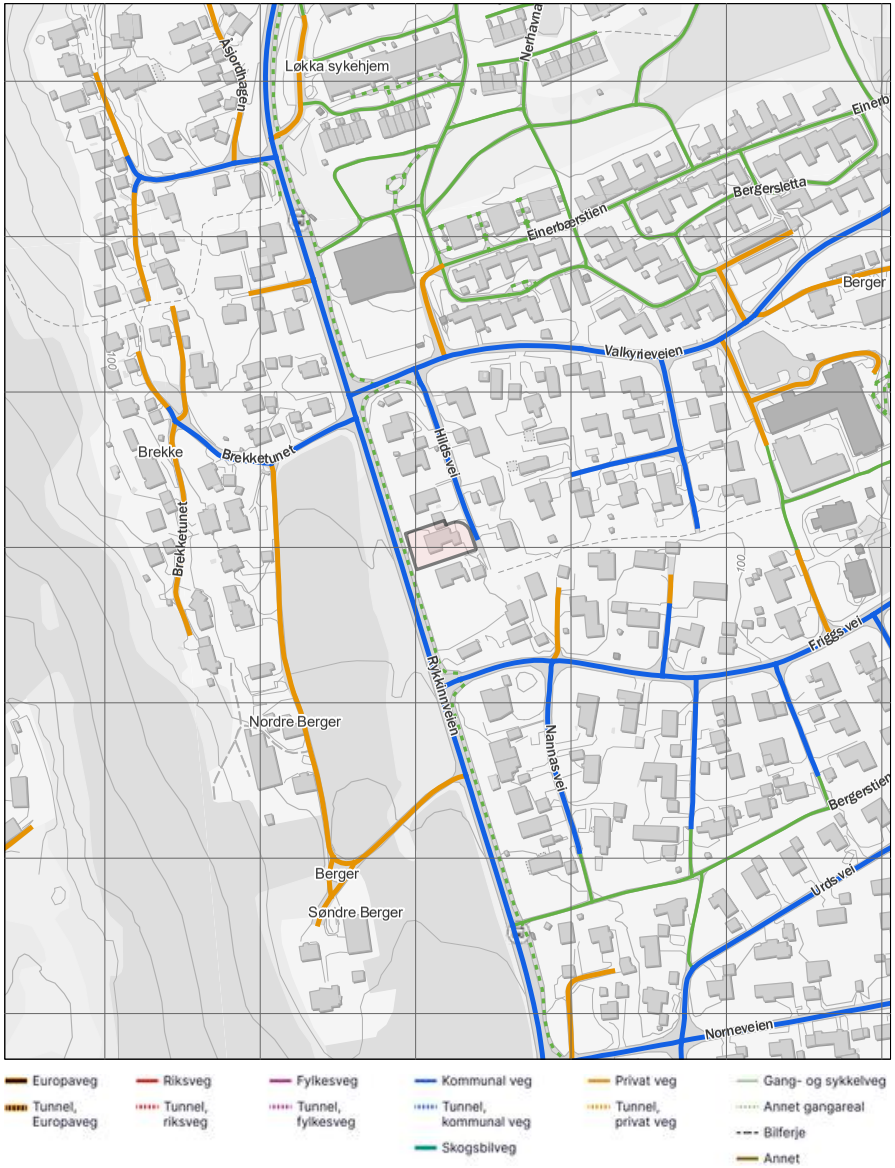
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/303/0/0
Adresse: Hilds vei 7, 1349 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/09/2026



Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 917 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/303	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/303	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	15.12.1970	Avgiver	3201/93/232	-919,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/303	919,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.11.1970	Berørt	3201/76/22	0,0
	Matrikkelført:	11.07.2024	Berørt	3201/76/23	0,0
			Berørt	3201/76/23/0/1	0,0
			Berørt	3201/76/23/0/2	0,0
			Berørt	3201/76/23/0/3	0,0
			Berørt	3201/76/48	0,0
			Berørt	3201/76/64	0,0
			Berørt	3201/76/68	0,0
			Berørt	3201/76/91	0,0
			Berørt	3201/76/98	0,0
			Berørt	3201/76/128	0,0
			Berørt	3201/76/132	0,0
			Berørt	3201/76/133	0,0
			Berørt	3201/76/147	0,0
			Berørt	3201/76/148	0,0
			Berørt	3201/76/159	0,0
			Berørt	3201/76/178	0,0
			Berørt	3201/76/284	0,0
			Berørt	3201/76/298	0,0
			Berørt	3201/76/306	0,0
			Berørt	3201/93/189	0,0
			Berørt	3201/93/230	0,0
			Berørt	3201/93/232	0,0
			Berørt	3201/93/267	0,0
			Berørt	3201/93/268	0,0
			Berørt	3201/93/269	0,0
			Berørt	3201/93/270	0,0
			Berørt	3201/93/271	0,0
			Berørt	3201/93/272	0,0
			Berørt	3201/93/273	0,0
			Berørt	3201/93/274	0,0
			Berørt	3201/93/275	0,0
			Berørt	3201/93/276	0,0
			Berørt	3201/93/277	0,0
			Berørt	3201/93/278	0,0
			Berørt	3201/93/279	0,0
			Berørt	3201/93/280	0,0
			Berørt	3201/93/281	0,0
			Berørt	3201/93/282	0,0
			Berørt	3201/93/283	0,0
			Berørt	3201/93/284	0,0
			Berørt	3201/93/285	0,0
			Berørt	3201/93/286	0,0
			Berørt	3201/93/287	0,0
			Berørt	3201/93/288	0,0
			Berørt	3201/93/289	0,0
			Berørt	3201/93/290	0,0
			Berørt	3201/93/291	0,0
			Berørt	3201/93/292	0,0
			Berørt	3201/93/293	0,0
			Berørt	3201/93/294	0,0
			Berørt	3201/93/295	0,0
			Berørt	3201/93/296	0,0
			Berørt	3201/93/297	0,0
			Berørt	3201/93/299	0,0
			Berørt	3201/93/300	0,0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 303	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Hilds vei 7, gatenr 1884 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1925 15	Rykkinn 25 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.12.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	917,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hilds vei 7	H0101	Bolig	208,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.04.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16121886			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		71,0		71,0			
H01	1	137,0		137,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hilds vei 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.05.1996
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	27,0	Igangset.till.:	07.02.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	16121886 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		27,0		27,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Lømo Tone Ufert
Tiltakshaver	Lømo Hans Ellef

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

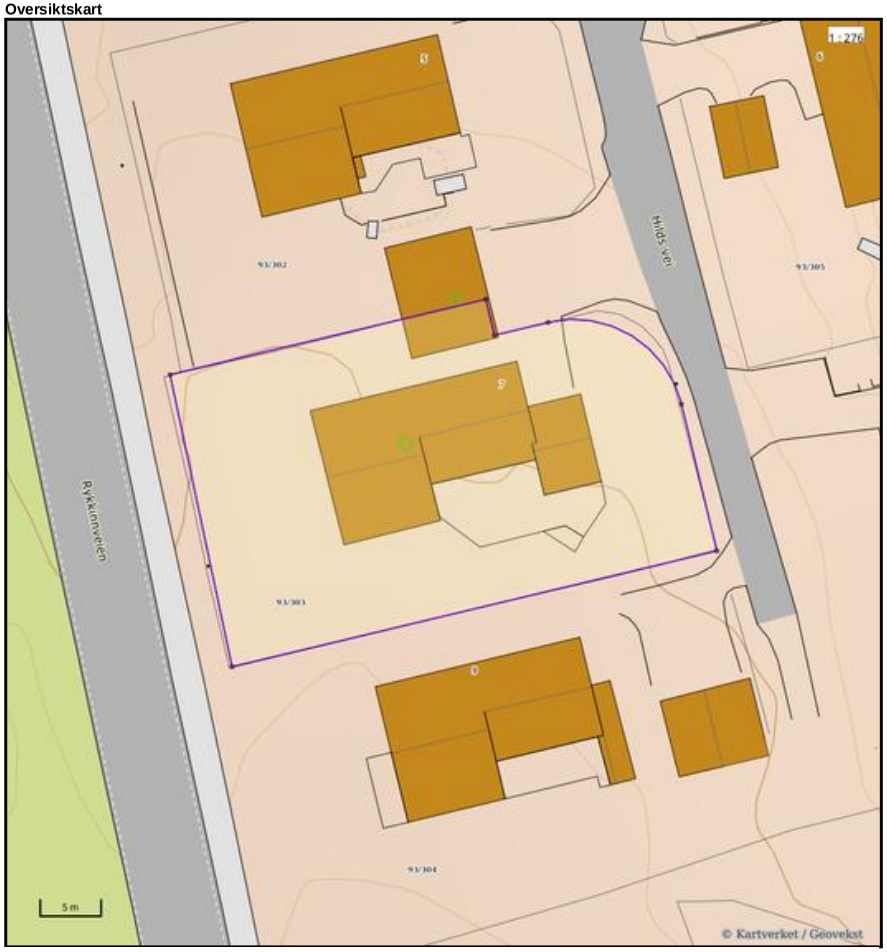
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hilds vei 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.01.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Berørt	3201/93/301	0,0
Berørt	3201/93/302	0,0
Berørt	3201/93/303	0,0
Berørt	3201/93/304	0,0
Berørt	3201/93/305	0,0
Berørt	3201/93/306	0,0
Berørt	3201/93/307	0,0
Berørt	3201/93/309	0,0
Berørt	3201/93/310	0,0
Berørt	3201/93/311	0,0
Berørt	3201/93/312	0,0
Berørt	3201/93/313	0,0
Berørt	3201/93/314	0,0
Berørt	3201/93/315	0,0
Berørt	3201/93/316	0,0
Berørt	3201/93/317	0,0
Berørt	3201/93/318	0,0
Berørt	3201/93/319	0,0
Berørt	3201/93/320	0,0
Berørt	3201/93/322	0,0
Berørt	3201/93/323	0,0
Berørt	3201/93/324	0,0
Berørt	3201/93/325	0,0
Berørt	3201/93/326	0,0
Berørt	3201/93/327	0,0
Berørt	3201/93/328	0,0
Berørt	3201/93/329	0,0
Berørt	3201/93/330	0,0
Berørt	3201/93/331	0,0
Berørt	3201/93/332	0,0
Berørt	3201/93/333	0,0
Berørt	3201/93/334	0,0
Berørt	3201/93/335	0,0
Berørt	3201/93/336	0,0
Berørt	3201/93/387	0,0
Berørt	3201/93/493	0,0
Berørt	3201/93/670	0,0
Berørt	3201/93/671	0,0
Berørt	3201/93/702	0,0
Berørt	3201/93/717	0,0
Berørt	3201/93/810	0,0
Berørt	3201/213/1	0,0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

sr.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Bygningsnr: 16186716 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 917,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

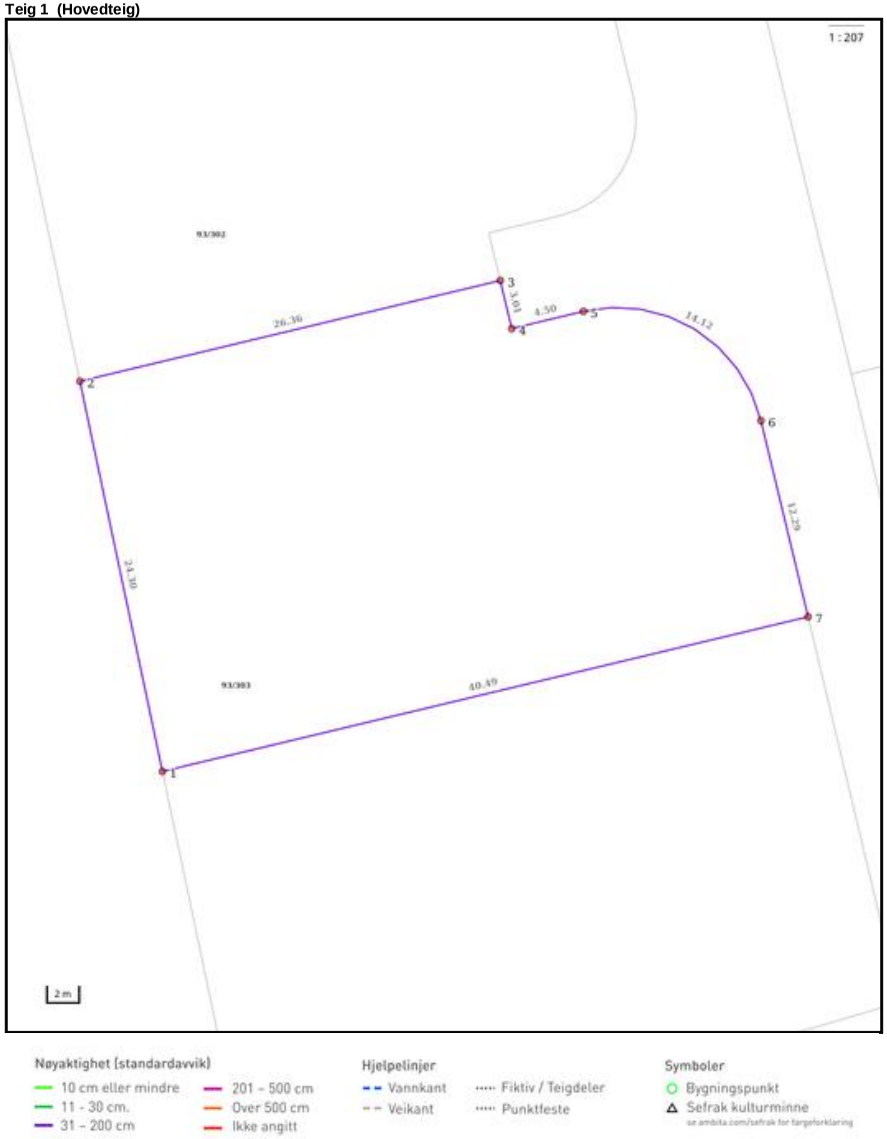
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 285,69	582 000,60	24,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 308,91	581 993,43	26,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 317,34	582 018,41	3,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 314,49	582 019,37	4,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 315,93	582 023,63	14,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 310,28	582 035,02	12,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 298,64	582 038,96	40,49m	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.

Teig 1 (Hovedteig)



Stempelmerker kr. 515,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 28/3 -1973
av
SKJØTE

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
04815 28.3.73

Bærum kommune har solgt og skjøter med dette gnr.93, bnr.303 i Vestre Bærum til Tone Ufert Lømo og Hans Ellef Lømo.

Parsellen er på 919 m^2 og kjøpesummen, kr.51.030,- er betalt på avtalt måte.

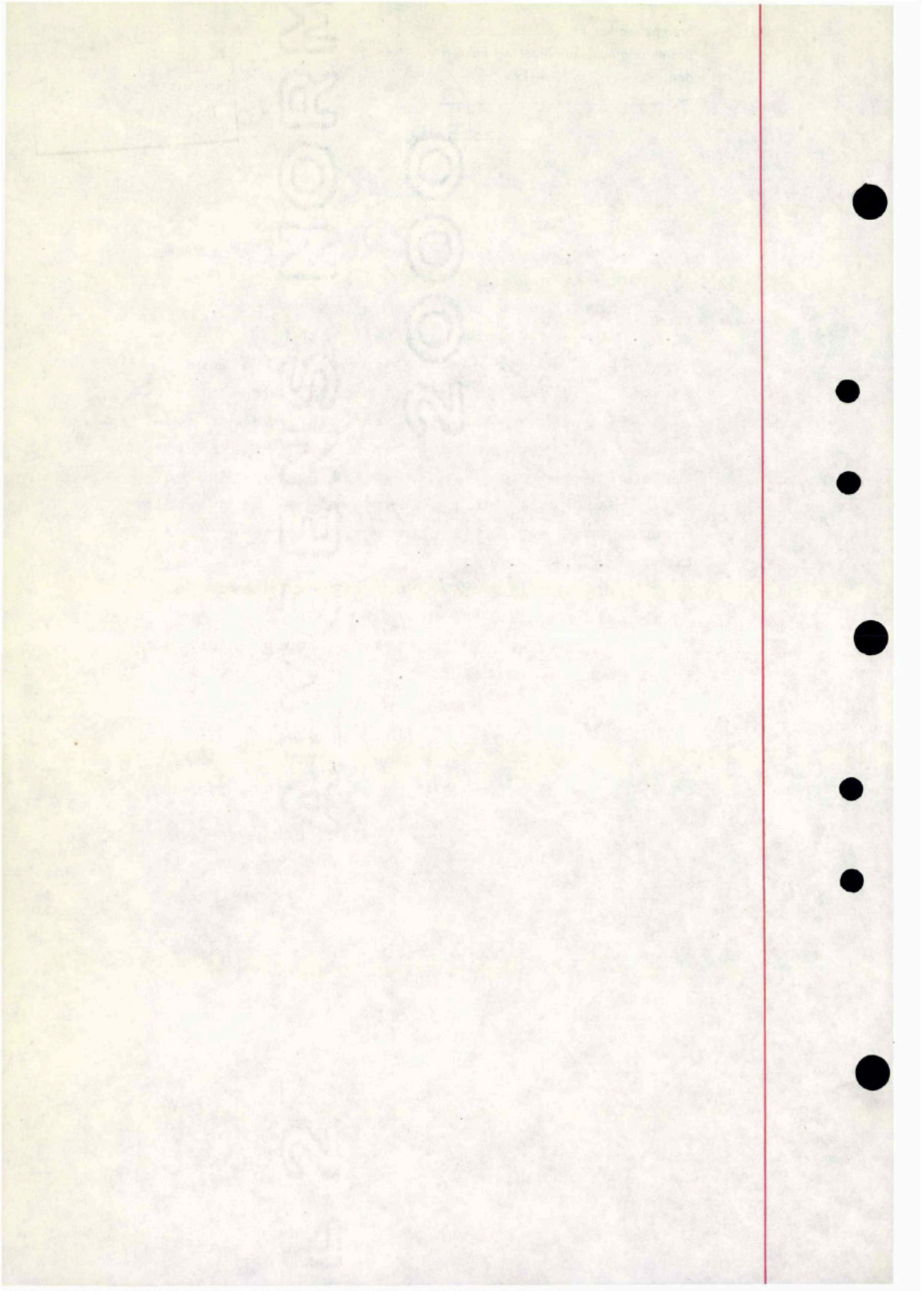
Selgeren forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over tomten samt til å gi andre tomteeiere slik rett for nødvendige tilknytningsledninger og kabler. Videre forbeholder selgeren seg rett til å kreve inn en årlig avgift til drift av renseanlegg med det beløp Bærum kommunestyre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

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for gjerdehold mot sine eiendommer.

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

Sandvika, den 20/3 1973

Willy Greiner
Ordfører

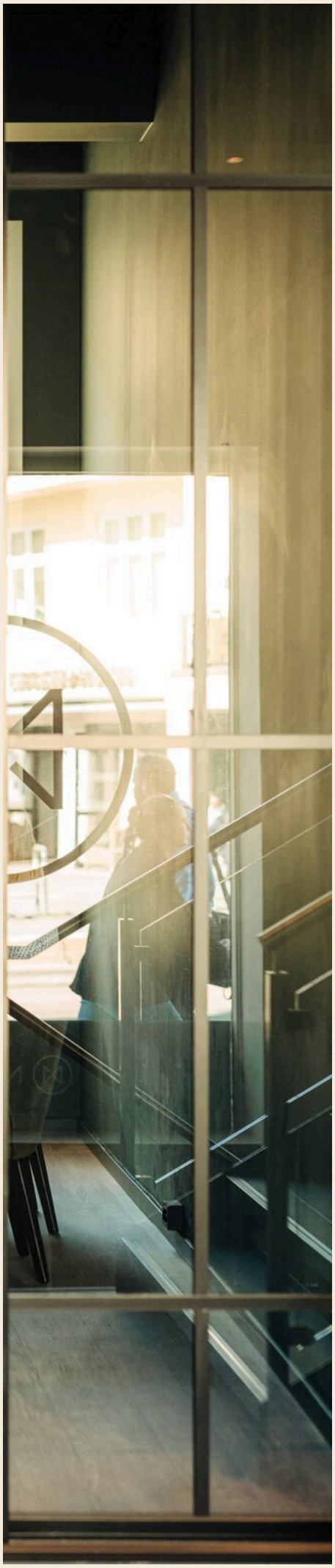


Velkommen til

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.

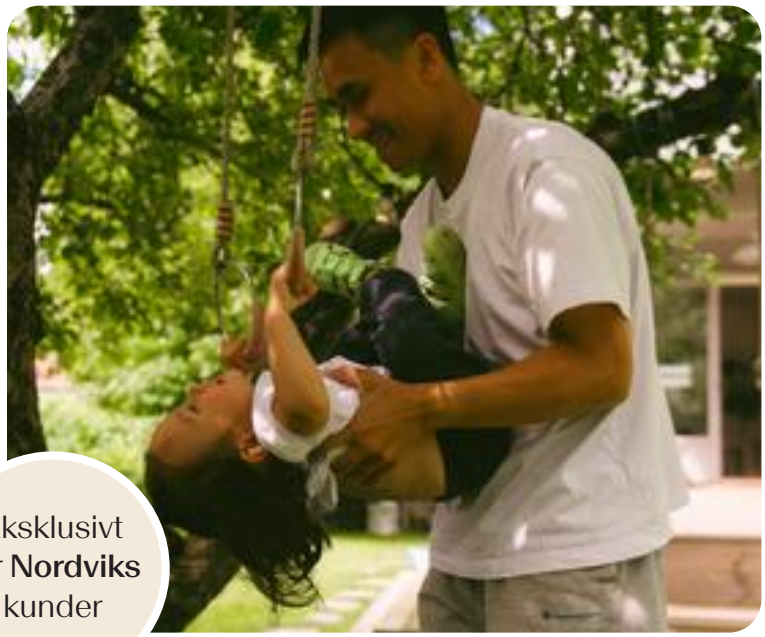


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0272/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hilds vei 7 1349 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 93, bnr 303 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)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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