PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKYTTEN 87

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

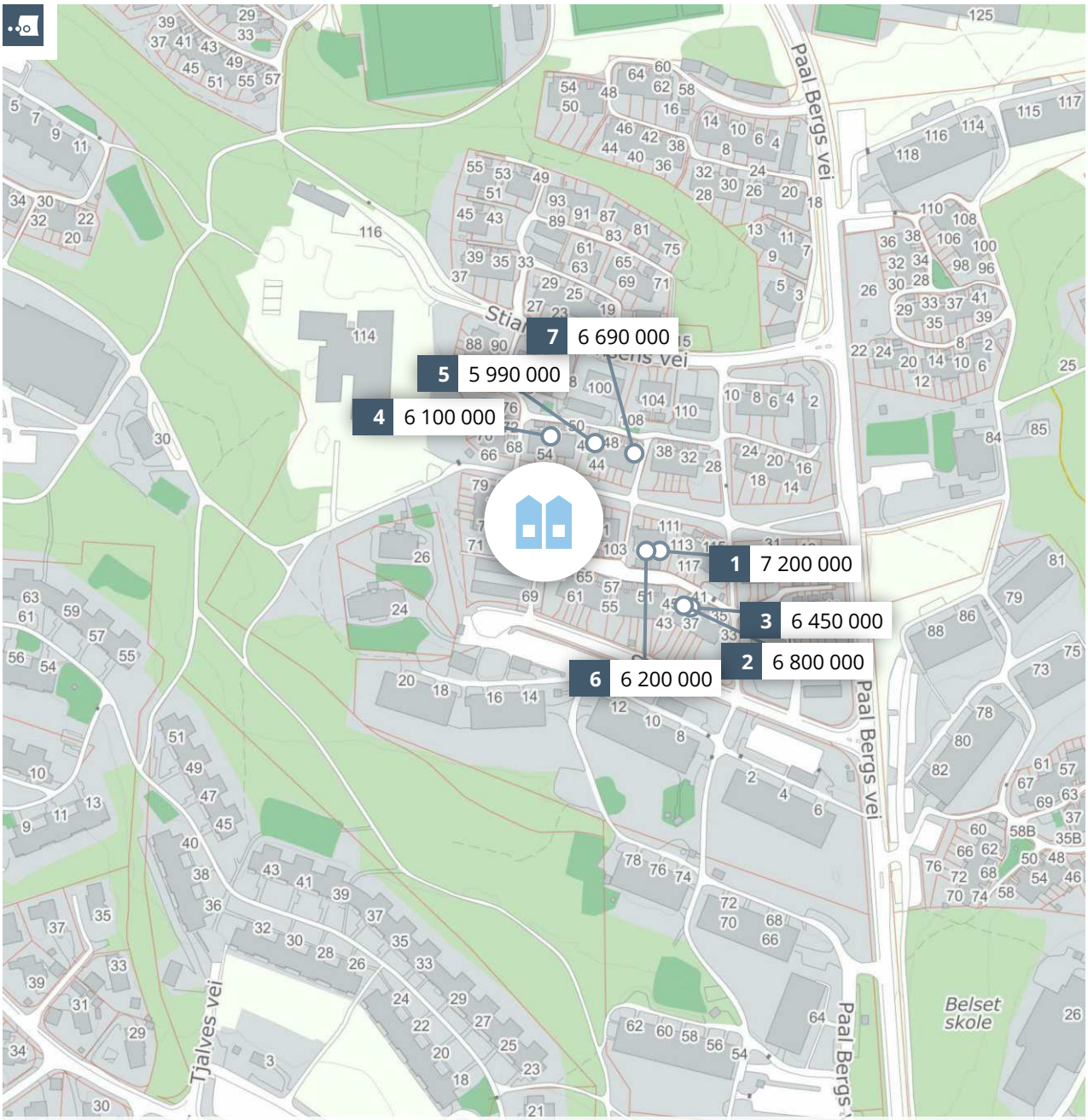
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKYTTEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 09.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skytten 87, 1348 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 94 BNR 124 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 12

Verdivurdert til

6 000 000

0	6 000 000	44 776
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	7 m²	- m²	29 m²	- m²	1 m²
Tomt						138 m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	2 150
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skytten 109	132 m²	1971	292 m²	3 sov	22.08.2024	7 250 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**54 545**
2	Skytten 43	136 m²	1971	308 m²	3 sov	29.11.2024	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**50 000**
3	Skytten 41	135 m²	1971	207 m²	3 sov	08.12.2025	6 500 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**47 778**
4	Stian Kristensens vei 58	134 m²	1972	116 m²	3 sov	17.11.2025	6 300 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**45 522**
5	Stian Kristensens vei 50	131 m²	1971	257 m²	3 sov	23.02.2026	6 190 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**45 725**
6	Skytten 105	135 m²	1971	136 m²	3 sov	29.10.2024	6 290 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**45 926**
7	Stian Kristensens vei 40	128 m²	1972	222 m²	3 sov	15.11.2023	6 690 000	**6 690 000**	0	6 690 000	**52 266**

- Rekkehus over 3 plan
- Solrike uteplasser
- Hage
- *Vedtatt bygging av nye garasjer, betalt av selger (kr. 242 500,-)
- 2 stuer
- Stort kjøkken med spiseplass nytt i 2017
- 2 Bad
- Vaskerom
- 3 soverom
- Bod og kott

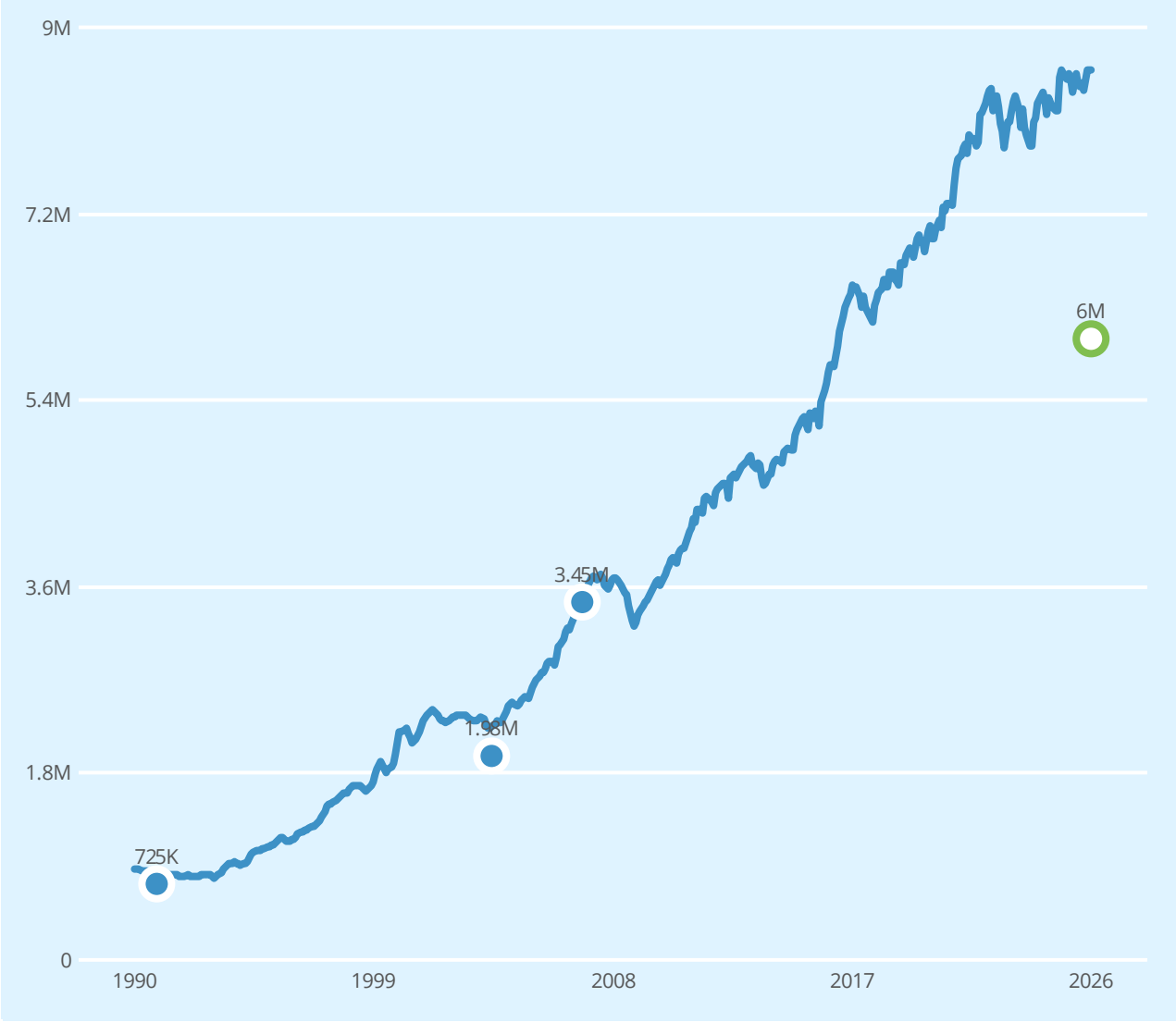
Rekkehuset ligger attraktivt til på Rykkinn i en meget barnevennlig gate. Det er bare få minutter gangavstand ned til Rykkinn Nærsenter med handel, servicetilbud, bibliotek og treningssenter. Ute i veien er det hyppige bussavganger til Oslo via Kolsås T-bane og Sandvika stasjon med flytog/regiontog/lokaltog. Området ligger sentralt til med gangveier som gir umiddelbar nærhet til barnehage, skoler, fritidshus og tilbud ved Rykkinnhallen, Gommerudbanen og tennisklubben. Det er et herlig turterreng ved Eineåsen, og lokal skøyteis/skiløyper og traséer innover i marka på vinterstid. Det er kort vei til Kirkerudbakken og Bærum Idrettspark på Rud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2025		23.05.2025	-	2 750 000	-	2 750 000	3
13.01.2007	22.01.2007	04.05.2007	2 980 000	3 450 000	-	3 450 000	
15.08.2003	28.08.2003	17.11.2003	1 950 000	1 975 000	-	1 975 000	
13.12.1990		13.12.1990	-	725 000	-	725 000	

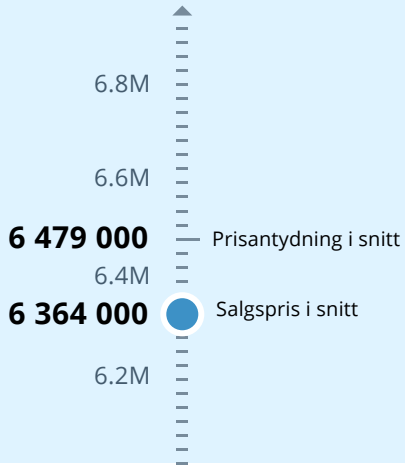
3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 1348 RYKKINN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1348 RYKKINN siste 9 mnd

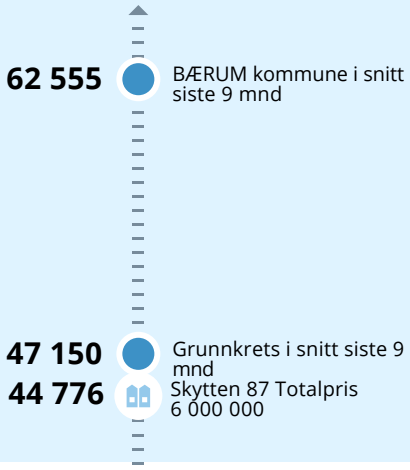
13
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Skytten 87, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1852 **Referansenummer:** NI3485

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer fra 1971. Inneholder følgende etasjer og romfordeling
Underetasje: Entré, peisstue, gang m/trapp, bad, vaskerom og bod.
1. etasje: Stue og Kjøkken m/spiseplass og trapp.
2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom, kott og bad.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke i gang.

Boligen virker å være i ok stand, har behov for vedlikehold og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesiselt:
-Brannskille er brutt på loftet.
-Bad og vaskerom fra byggeår må oppgraderes for å tåle dagens krav til normal bruk av våtrom.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon og det foreligger lite informasjon på elektrisk anlegg.

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.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Vegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med liggende panel.

Saltak i trekonstruksjoner, opplyst tekket om med takshingel i 2017.

Takrenner og beslagsløsninger i lakkert og plastrukket stål. Eier opplyser at beslagsløsninger på tak er skiftet i 2017.

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm. Produsert i 2016.

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt.

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5,6 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Sørvendt veranda i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Nordvendt platting i trekonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, parkett, fliser, betong og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Malt panel, malt tapet/strie, tapet, fliser og betong.
Overflater tak med: Malte plater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasje.
Ildsted i stue og peisstue.

Boligen har enkelte rom som er delvis under terreng med en vegg direkte mot terreng. Veggen er i betong, foret ut med isopor og panel i 1 rom.

Trapp i malte trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

Innerdørerer bestående av eldre malte 3-speils dører.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje fra byggeår:

Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet og fliser. Tak med glatte malte flater.
Badet er innredet med fritthengende servant, toalett og dusjgarnetyr.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Tilluft over vegg til naborom.
Sluk i støpejern. Synlig vinylbelegg i sluket.
Stråleovn på vegg for oppvarming.

Vaskerom fra byggeår:

Gulv med vinylbelegg. Vegger malte flater. Tak med malte flater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon ved hull i taket. Tilluft via spalte over vegg.

Bad 2. etasje fra 2004:

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og innfliset badekar.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og koketopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår. Noe oppgradert til kjøkken og bad i 2. etasje.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i støpejern. Må stakes via sluk.
(Hovedstamme er ikke synlig noen sted i boligen.)
Avløpsrør forøvrig i metall og plast.

Naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i underetasjen. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarming av boligen ved ildsteder og varmekabler i enkelte gulvflater.

300 liters varmtvannstank fra 2016. Plassert på vaskerom med avrenningsspalte til bad.

Hovedsakelig åpent, noe skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggr. Ukjent dreneringsløsning. Det er ikke observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning og platting.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger fra 1971, stemmer med dagens bruk.
Det bemerkes: Platting fremkommer ikke av tegninger.

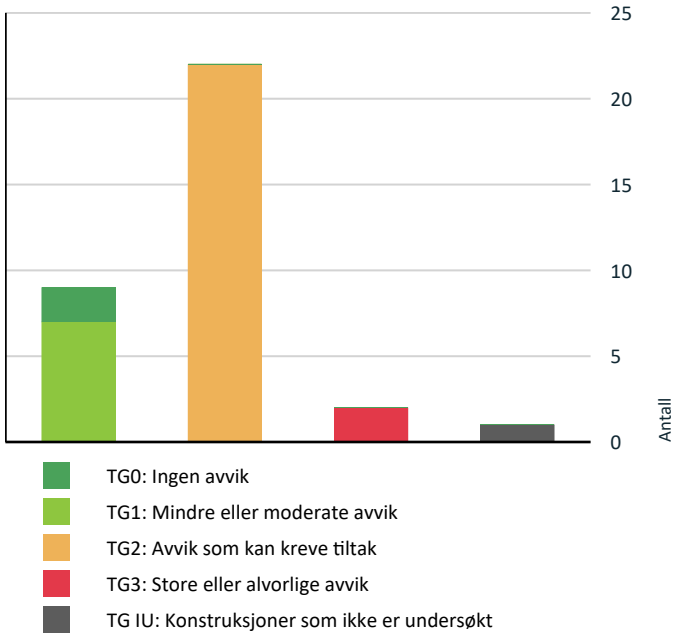
Bod

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

Byggemeldte tegninger fra 1971, stemmer med dagens bruk

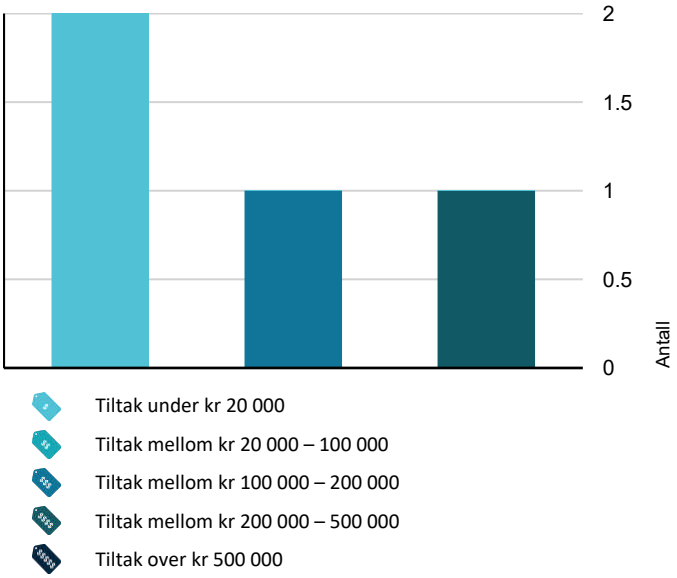
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Platting i 1. etasje.	Gå til side
Utvendig > Veranda 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass og trapp > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, opplyst tekket om med takshingel i 2017. (Opplyst av eier.)

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.
Taket er snødekt på befaringen og utelukkende vurdert på på opplysninger om alder og besiktigelse på loft.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslagsløsninger i lakkert og plastrukket stål. Eier opplyser at beslagsløsninger på tak er skiftet i 2017.

Det bemerkes: Beslagsløsninger over tak er kun besiktiget fra bakkenivå, dette innebærer at eiers opplysning om alder vil være høyt vektlagt for vurdering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med liggende panel.

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

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Det er observert noe råte i underkant av kledningen. Det er observert at maling flasser av på skillevegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
-Det må forventes utskifting av råteskadet kledning.
-Det må forventes skraping/maling av skillevegger.

Tilstandsrapport



Råte underkant kledning.



Avflassing på skillevegg.



Maling løsner.



Lite lufting, underkant panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot og ventiler i gavelvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

-Det er observert svertesopp i undertaket, dette er typisk symptom på utett dampsperre og begrenset lufting.
-Lufting ved takfot er blokkert av isolasjon.
-Det er observert fuktskjolder ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

-Dampsperre bør tettes ved gjennomføring og lufting bør åpnes.
-Områder med fuktskjolder bør holdes under observasjon med tanke på utvikling, ved negativ utvikling bør undersøkelser/tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i fuktskjolder



Ikke dampsperre ved gjennomføring.



Åpent ved luke til loftet.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm. Produsert i 2016.
Det bemerkes: Balkongdør i 2. etasje er mindre enn standard dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-En vrider på balkongdør er feilmontert og 1 er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Vridere må festes og monteres i henhold til monteringsveiledning.

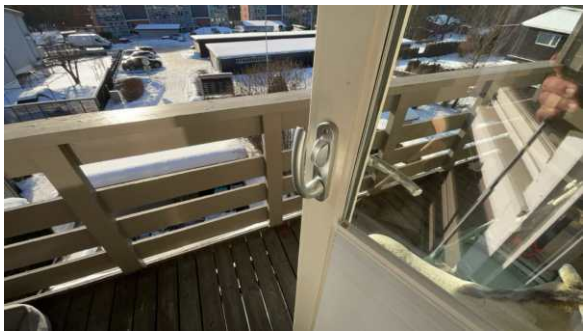
Tilstandsrapport



Smal/lav dør.



Vrider er løs.



Feilmontert vrider.

TG 1 Dører

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5,6 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i tre ca 92 cm høyde.
Det er montert skjermvegget i tre i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert generelt slitasje på gulv og rekkverk, flere spiker stikker opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes vedlikehold/oppgradering.



Aldersslitasje, spiker stikker opp.



Aldersslitasje, spiker stikker opp.

Tilstandsrapport

TG 2 Platting i 1. etasje.

Nordvendt platting i trekonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert skjermvegger i tre. Det er stikkontakt i tilknytting til uteplassen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

-Det er observert råteskade i skjermvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Råteskadet skjermvegg må utbedres.


Råteskade i skjermvegg.


Snødekt platting.

TG 2 Veranda 1. etasje

Sørvendt veranda i trekonstruksjoner på ca 11 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 91 cm høyde.

Det er montert markise og skjermbegger i tilknytting til verandaen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Skjermvegg er synlig fuktvirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Skjermveggen bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og forringelse av konstruksjonen.


Synlig fukpåvirket skjermvegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, parkett, fliser, betong og vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Overflater vegger med: Malt panel, malt tapet/strie, tapet, fliser og betong.
Overflater tak med: Malte plater.

Høyde mellom gulv og tak:
I gang m/trapp i 2. etasje er 2,4 meter. Stue 2.38 meter. Peisstue er 2,17 meter.

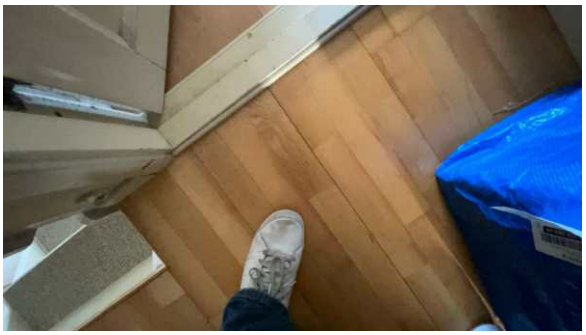
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er generelt høy alderslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes.


Heksesot/kuldebro.


Glipper i gulv.


Glipper i gulv


Hull etter tidligere fastmonterte gjennstander.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
Underetasje: Stue og gang m/trapp.
1. Etasje: Stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang m/trapp og 1 soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er "rystelse" ved normal gange i stuen.
Det er observet planavvik ca 15-17 mm på kjøkken. Forøvrig målt plannavvik inntil 13 mm som er innenfor TG 1 avvik.

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

Tilstandsrapport

-Ved legging av nye gulv bør det åpnes til bjelkelag og stives opp for å fjerne "rystelse."



Lasermåling kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasje.
Ildsted i stue og peisstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Det er synlige rennmerker ut av feieluke og fuktskader på gulv i området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-Det må forventes å lage fall inn i feieluken for å hindre kondensvann i å renne ut.
-Alder på pipen tilsier at rehabiltering bør planlegges.



Rennmerker, fuktskadet gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har enkelte rom som er delvis under terreng med en vegg direkte mot terreng. Veggen er i betong, foret ut med isopor og panel i 1 rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det ble borret 73 mm hull for fuktsøk i utforet vegg- Ingen forhøyet fuktverdi ble observert. I veggen er det isopor, dette ansees som plastisolasjon og ved bruk i boliger skal denne dekkes av ubrennbart materialet som følge av kraftig røykutvikling ved brann.

-Det ble observert forhøyet fuktutslag i eksponert betong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Panel på vegg med isopor bør/må byttes med brannmotstandig materialet.
-Vegger generelt bør holdes under observasjon med tanke på fuktutvikling, dette sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Tilstandsrapport



Isopor som isolasjon.



Fuktmåling i bunnsvill.



Enkle fuktsøk i eksponert betong.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malte trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Innerdørerer bestående av eldre malte 3-speils dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Enkelte dører "tar" i karm/bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dører bør justeres.



Eksempel på dør som "tar" i karm/bunnen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad underetasje:

Bad fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet og fliser. Tak med glatte malte flater.
Badet er innredet med fritthengende servant, toalett og dusjgarnetyr.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Tilluft over vegg til naborom.
Sluk i støpejern. Synlig vinylbelegg i sluket.
Stråleovn på vegg for oppvarming.

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

Det nevnes spesielt:
Sluket rustent med fare for gjennomrustimg.
Det er spalte under vegg til vaskerom.
Det er en aktiv lekkasje fra avløp til servant.
Det er observert avflassing i tak.
Maling er brukt som tettesjikt bak fliser, dette avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Rustent sluk.


Avflassing i tak.


Spalte til vaskemaskin.


Lekkase fra servant.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bunnsvill mot badet fra vaskerom.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i bunnsvill mot badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger malte flater. Tak med malte flater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon ved hull i taket. Tilluft via spalte over vegg.

Vurdering av avvik:

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

-Det nevnes spesielt:
-Det er ikke sluk i rommet, kun avrenning under vegg til bad. Det er krav til eget sluk i alle våtrom.
-Vinylbelegg i avrenningsspalte er revet og ikke vanntett.
-Det er ikke etablert tetteløsninger på gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett avrenningsspalte.



Hull inn i vegg ved gjennomføring.



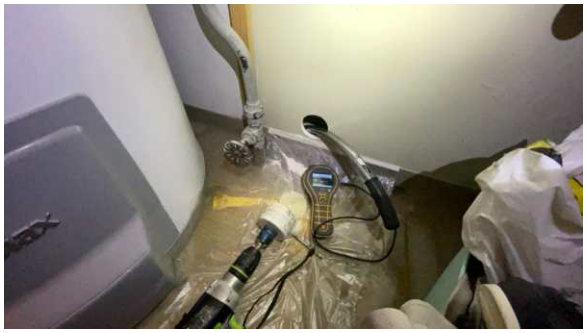
Hull/ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 vegg mellom bad og vaskerom.



Fuktmåling i bunnsvill.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. etasje:

Bad fra 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon. Opplysninger om alder er gitt i tidligere annonse på Finn.no

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert svertesopp i fuger.
-Det er observert flekker i taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes rensing av fuger med svertesopp.
-Dersom flekker i taket skal fjernes må taket males på nytt.

Tilstandsrapport



Flekker i tak



Svertesopp.



Svertesopp.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

-Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.
-Fallet på gulvet er totalt 8 mm. Det er ikke mulig å verifisere oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Lasermåling gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket.

Tilstandsrapport

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

-Det er ikke mulig å se om tettesjiktet er klemt i sluket.
-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

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

-Det bør foretas undersøkelser med hensyn til klemt løsning. Dersom membran ikke er klemt i sluket, avviker dette fra monteringsveiledning og øker risikoen for lekkasjer i sluket.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og innfliset badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler trykknapp på toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trykknapp bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalett uten trykknapp.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstest av avtrekket vil det ikke sette i gang. Eier opplyser at dette er koblet sammen med lys.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er krav til egen tilkobling for avtrekksviften og denne må kobles for seg selv og funksjonstestes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekkvifte

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bunnsvill mot badekar fra soverom.



Fuktmåling i bunnsvill mot badekar fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og koketopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Front til oppvaskmaskin er løs fra maskinen.
-Det er ikke montert dampsperre under benkeplate ved oppvaskaskin.
-Skuffer har behov for justering.
-Det er skade i foliereing på en skapfront.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

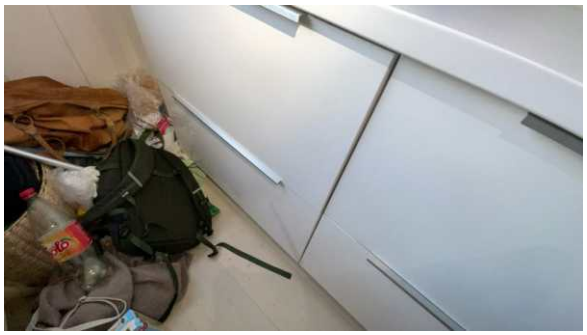
-Front må festes, front må utbedres/skiftes, dampsperre monteres og skuffer justeres.



Løs front.



Hakk i benkeplate.



Behov for justering



Skader i foliering.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår. Noe oppgradert til kjøkken og bad i 2. etasje.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedinntak for vann.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i støpejern. Må stakes via sluk. (Hovedstamme er ikke synlig noen sted i boligen.)
Avløpsrør forøvrig i metall og plast.

Vurdering av avvik:

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

-Det lot seg ikke fastslå at avløpsrøret er luftet over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

-Det bør foretas undersøkelser med hensyn til lufting av hovedstamme. (Denne kan være ført via metallkanal som går opp mellom bolig og nabo på loftet, men dette kunne ikke fastslåes med sikkerhet.)



Eksemål på eldre avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i underetasjen. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Det er kun ventilasjon via åpning av vindu i flere rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Eksempel på rom uten ventilasjon utover åpning av vindu.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved ildsteder og varmekabler i enkelte gulvflater.

TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 2016. Plassert på vaskerom med avrenningsspalte til bad.

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.

Hovedsakelig åpent, noe skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeid på kjøkken i 2017.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja -Anlegget er hovedsakelig fra byggeår, med behov for modernisering.
   -Det foreligger ingen dokumentasjon.
   -Eier opplyser at el-tilsyn har vært utfør men ingen dokumentasjon foreligger.
   -Eier opplyser at det hender at sikringer løses ut ved bruk av mye utstyr samtidig.
   -Observasjoner på befaringen med enkelte åpne el-punkter tilsier at utvidet kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Strømskap



Åpent el-punkt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggr. Ukjent dreneringsløsning. Det er ikke observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Ved enke fuktsøk i eksponert betong i boden ble det observert forhøyede fuktverdier men ingen skadesymptom ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong.
Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er hovedsakelig tilbakefyllt/gjennbygget med lite mulighet for kontroll.

TG IU Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning og platting.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snødekt tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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

-Eier opplyser at avløpsrør ble fornyet i 2025, uten at omfanget/fornying er nærmere beskrevet/dokumentert.

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

-Innhent informasjon om fornyet avløpsrør om mulig.

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

⚠ 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.

Ikke røykvarsler i underetasje, 1 etasje. ikke brannslukk

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er opplyst at radonmåling er utført, men det er ingen informasjon om målte verdier eller dokumentasjon på målinger.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Radonmåling bør utføres og dokumenteres, ved verdier over tiltaksgrense bør tiltak iverksettes.



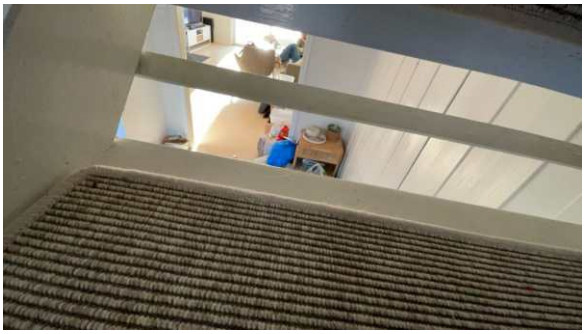
Åpent mellom boenheter, brudd på brannskille.



Ikke håndløper i trapp



Rekkverk 92 cm



Åpninger i trinn er tettet med lekter som er myke/løse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Bygge samtidig med bolig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i enkle trekonstruksjoner fra byggeår.

Fundamenter i betong.

Yttervegger i tre. Fasader med liggende panel.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Det er montert strøm og belysning i boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

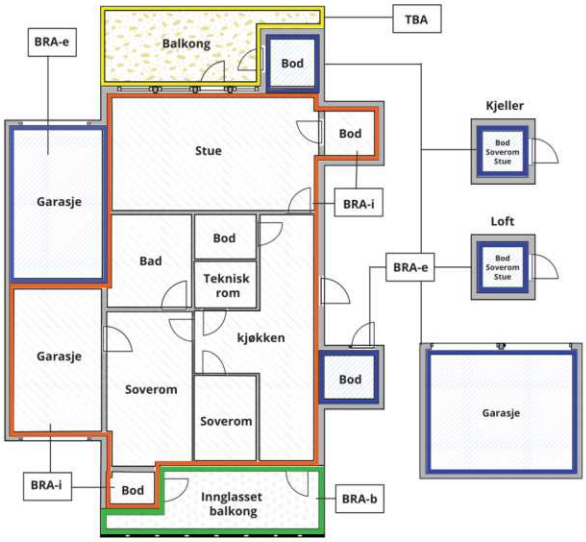
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	45			45			45
1. Etasje	45			45	23		45
2.Etasje	44			44	6	1	45
SUM	**134**				**29**	**1**	**135**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, peisstue, gang m/trapp, bad, vaskerom, bod		
1. Etasje	Kjøkken m/spiseplass og trapp, stue		
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, kott, bad, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

1,2 m2 ved trapp/kott i 2.eteasje er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde. Arealene er medtatt som ALH/gua i arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1971, stemmer med dagens bruk.
Det bemerkes: Platting fremkommer ikke av tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1971, stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Guro Anette Gjesme Kjølner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	124		0	137.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skytten 87

Hjemmelshaver
Kjølner Guro Anette Gjesme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Rykkinn. Kort vei til Rykkinn nærsenter med de fleste servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med få minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. Kort vei til idrettsanlegg, tennisbane, svømmehall og slalombakke. Skoler og barnehager i nærområdet. Få minutters kjøring til Sandvika sentrum med alle servicetilbud og badestrender på Kadettangen og Kalvøya.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning og platting.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Bærum kommune	12.02.1971	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	29.01.2026	Spørmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	06.05.2002	Byggemeldt tegning utvidet veranda.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NI3485

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260019

Selger 1 navn
Guro Kjølner

Gateadresse
Skytten 87

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3815529

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornying av kloakkrør sommer 2025

Arbeid utført av: Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svært sjeldent, og bare på badet i 3.etg.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er lagt nye tak for noen år siden.

Arbeid utført av: Husker ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260019

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal bygges nye garasjer med ladeplass til alle enheter. Og legges by asfalt. Dette betaler selger.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mener noen målte randon for noen år siden, uten noen heftelser. Husker ikke når.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Gjesme Kjølner	f66c518f332d784c261185c1b42447725e854fc9	22.01.2026 15:38:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Skytten 87

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	3 min 0.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skytten Linje 160, 160E	5 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	7 min 2.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 9.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	2 min 0.1 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	4 min 0.4 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	9 min
Coop Extra Rykkinn	13 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	9 min
Vitusapotek Rykkinn	8 min
Kolsås Vinmonopol	7 min

SPORT

Gommerud idrettsanlegg	4 min
Rykkin fritidshus	4 min
FitnessRoom Rykkinn	9 min
Bærum Squash & Fitness	9 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

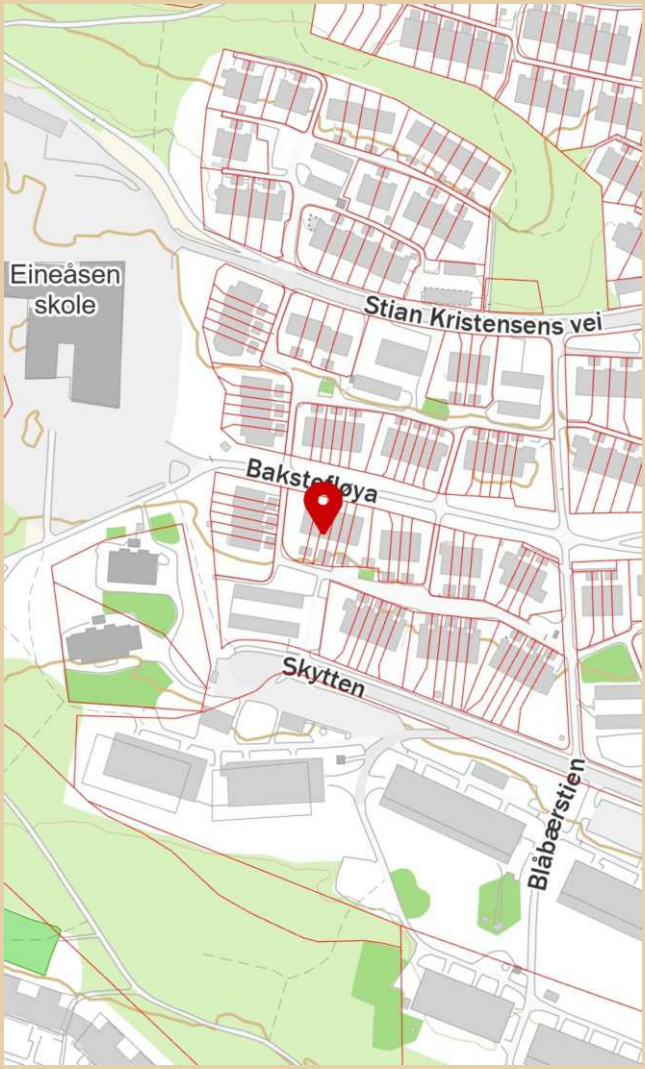
Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Skytten 87, 1348 RYKKINN**	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247429**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16141453**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 472 kWh**

Skytten 87, 1348 RYKKINN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Boligopplysninger:

Skytten Huseierforening
Skytten 87
1348 RYKKINN

Vår ref.: 249/124
Type: Huseierforening
Eiere: Peter Nicolay Kjølner, Guro Anette Gjesme Kjølner

Organisasjonsnr: 988 188 735

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 150

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	750
	Felleskostnader 1	1 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Marius Günther Chapman
Adresse:	Skytten 115
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	skytten.huseierforening@gmail.com
Webside:	www.skytten-huseierforening.net

Forsikring: Hver eier er ansvarlig for egen forsikring. Annet: Huseierforeningen har en egen hjemmeside med nyttig informasjon. Se link: https://www.skytten-huseierforening.net

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 94/124
Feste/eiet tomt: Eiet

Vedtatt på Generalforsamling 25. januar 1972, sist endret på GF2023.

1. **FORENINGENS NAVN OG EIERFORHOLD**
    1. Foreningens navn er Skytten Huseierforening.
    2. Huseierne av (gnr./bnr.) 94/77-132 og 94/135-172 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.
    3. Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134), Stian Kristensens vei 100 (94/173) og eiendom 94/175.
2. **FORENINGENS FORMÅL**
    1. Ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som huseiere.
    2. Å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesområde med grøntarealer, parkeringsplasser, beplantning, veier, lekeplasser, tilfluktsrommene, gressklipperboden og garasjerekkene.
3. **MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER**
    1. ~~stryket~~
    2. Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, men kan ikke sitte i mer enn tre perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges.
    3. Eier flere et hus har bare en stemmerett. Medlem kan stemme ved fullmektig, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.
    4. Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak fra Generalforsamlingen og vedtak av Styret.
    5. Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brann-(fullverdi), vannledningsskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.
    6. Valg av farger ved utvendig oppussing forelegges Styret til godkjennelse. Fasadeendringer og andre vesentlige bygningsmessige arbeider følger søknadsplikt iht gjeldende regelverk i Bærum Kommune og skal følge regelverkets søknadsbestemmelser.
4. **STYRET**
    1. Styret består av fire medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to år – første gang velges to medlemmer for ett år. Styreleder velges særskilt av generalforsamlingen. Det velges to varamenn for ett år. Disse har møterett i Styret. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
    2. Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med dens vedtekter og vedtak av Generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

3. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.
4. Styret kan ikke forplikte foreningen ut over kr. 60.000,- bortsett fra ved ekstraordinære tilfelle.
5. Styret fungerer som valgkomite.

5. **GENERALFORSAMLINGEN**
    1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.
    2. Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Dato for generalforsamling varsles senest 8 uker før.
    3. Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall. Vedtektsendring krever 2/3 delers flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
    4. Innkallelse til Generalforsamling skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift fra årsregnskapet, årsberetning, forslag til styremedlemmer og varamedlemmer samt en kort orientering om de saker som forøvrig skal behandles. Saker som skal behandles må forelegges for Styret senest 6 uker før generalforsamlingen.
    5. Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften som skal være lik for alle medlemmene.
6. **EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING** skal holdes dersom Styret finner det nødvendig eller 15 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinær Generalforsamling gjelder så langt de passer.
7. ~~stryket~~
8. **UTLEIE.** Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret.
9. **OPPLØSNING.** Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

Skytten Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Skytten Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Tid: tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Sted: Eineåsen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ole Kvigne velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Ole Kvigne, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to medlemmer til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styret oppfordrer sterkt til at alle leser gjennom **årsberetningen** før Generalforsamlingen. På den måten er dere oppdatert på det vi har jobbet med i år, og vet litt mer om hva som kommer som saker fra styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret går inn for en fast økning av styregodtgjørelse / honorar.

Styreverv har frem til nå blitt sett på som dugnadsinnsats, som kommer på toppen av en fulltidsjobb, forpliktelser i familien og andre interesser. Med det store vedlikeholdsetterslepet på vår felles eiendom som vi nå ser, kreves det mer av styret enn tidligere. Styret gjør mer arbeid enn noen gang, da vi i løpet av de siste årene har fått flere nye ansvarsområder – tilfluktsrommene, garasjene, ladeanlegget, og bommene i foreningen.

Det er viktig å påpeke at styret er forpliktet til å ivareta medlemmenes felles interesser og å forvalte huseierforeningens fellesområde (se vedtekter pkt. 2.2).

Styret kan bli **holdt økonomisk ansvarlig** ved manglende vedlikehold. Dette er en ekstra påkjenning for styret, når vi nå vet at vi har et stort vedlikeholdsetterslep i foreningen. Styret skal også sørge for at tilfluktsrommene er operative og at det er tilgang til vann (løpende rullering av vannkanner).

Vi har vært i kontakt med omkringliggende foreninger og borettslag. Og lest oss opp på hva OBOS sine medlemmer betaler sine styrer. Her har man sett på styrehonorarene til **3744 boligselskaper** som forvaltes av OBOS.

«Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom **1100 og 2500 kroner per bolig**»[1]

Skytten Huseierforening skiller seg kraftig ut her, vi belønner styret vårt med **kr. 400 per enhet**, per år. Det er 1/3 av normalen.

ABBL sier at styret pleier å få mer betalt om man har saker utover normal drift. Det gjør ikke styret i Skytten Huseierforening.

Normal drift er å svare på eposter, ha kontakt med ABBL, følge opp medlemssaker, sjekk av faktura, oppfølging av styremøter, forberede styremøter ol.

Utover dette kommer altså det som er ekstra hos oss; arbeid knyttet til bommene, tilfluktsrom, 2G/4G, rør, befaringer, ladeanlegget, garasjene, forhåndskonferanse etc.

På bakgrunn av dette går styret inn for en fast økning av styregodtgjørelsen til kr. 94.000.

Det tilsvarer ca. 50,- kr per enhet/mnd, og holder oss fortsatt under snittet i OBOS og normalen for styrearbeid (jmf. ABBL). Økningen av styregodtgjørelsen fører ikke til noen økt medlemskontingent da det er allerede er budsjettert for i 2025.

Om man trenger en sterkere begrunnelse for hvorfor vi mener denne økningen er på sin plass anbefaler vi at dere leser hele årsberetningen. Her kommer det tydelig frem at styret har gjort en stor innsats i 24/25. Ved å øke godtgjørelsen vil man også kunne friste nye medlemmer til å delta for og i foreningen, og vi kan gi dugnadslederne en påskjønnelse for innsatsen deres.

[1] https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

Forslag til vedtak: Styret får kr. 94 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endre pkt. 8 i vedtektene

Punkt 8 i vedtektene lyder:

*«**UTLEIE.** Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret.»*

Vi ønsker en presisering her som sier at

*«**UTLEIE.** Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret. Huseier selv må sikre at leietaker skriver under, og at signert avtale skal sendes styret»*

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene pkt. 8 godkjennes.

5.2 Endre pkt. 5.5 i vedtektene

Punkt 5.5 i vedtektene lyder:

«Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften som skal være lik for alle medlemmene».

Vi endrer teksten, og bruker ordlyden som ble vedtatt på GF 2024:

«Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen.»

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene pkt. 5.5 godkjennes.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra huseierne til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Günther Chapman
Styremedlem, Janne Mari Flåskjer
Styremedlem, Kjell Selvik
Styremedlem, Kristin Helmersen Bjørnvik
Varamedlem, Linda Løchen
Varamedlem, Helene Steine

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Linda Løchen er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Helene Steine er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem: Linda Løchen velges som nytt varamedlem
Varamedlem: Helene Steine velges som nytt varamedlem

8.4 Valg av dugnadssjefer

Dugnadsledere Skytten Øst, Marius Chapman, og Skytten Vest, Ahmed Ermedir, går av.

Generalforsamlingen oppfordres til å velge nye dugnadsledere for Skytten Øst og Skytten Vest.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Skytten Huseierforening
Styret

Årsberetning 2024
Skytten Huseierforening

Innhold

1. STYREARBEIDET 2
   1.1. TAUSHETSPLIKT OG LOJALITET I STYRET 2
   1.2. STYREMØTER 2
   1.3. STYRETS SAMMENSETNING 2
   1.4. DUGNADSSJEFER 2024/2025 3
   1.5. ABBL SOM FORRETNINGSFØRER 3
   1.6. FORENINGENS HJEMMESIDE 3
   1.7. OM STYREVERVET 3
   1.8. VEDLIKEHOLD OG ÅRSHJUL 4
   1.9. HUSFORSIKRING 4
   1.10. MEDLEMSKONTINGENT 4
2. GARASJEANLEGG 4
   2.1. FORSIKRING 5
   2.2. VEDLIKEHOLD 5
   2.3. LADING AV ELBILER 5
   2.4. GARASJEPORTER 6
3. VEINETT OG GRØNTAREALER 6
   3.1. VEIBOM 6
   3.2. SNØBRØYTING 6
   3.3. DUGNAD 6
4. LEKEPLASSER 7
   4.1. FORSIKRING 7
   4.2. VEDLIKEHOLD 7
5. TILFLUKTSROM 7
   5.1. VEDLIKEHOLD 8
6. ANDRE SAKER STYRET HAR JOBBET MED SIDEN TILTREDELSE 8
   6.1. LEKEPLASSEN I STIAN KRISTENSENS VEI 8
   6.2. BOMMEN I SKYTTEN ØST 8

6.3. BOMMENE I FORENINGEN 8
6.4. AVTALER 9
6.5. TELENOR – KABEL-TV OG INTERNETT 9
6.6. EIE- OG LEIEFORHOLD 9
6.7. BRØYTING OG SNØ 9
6.8. ELBIL OG LADING 9
6.9. TILFLUKTSROM 10
6.10. GTA -PROSJEKTET: (GARASJE, TILFLUKTSROM OG ASFALT) 10
6.11. VELFORENINGEN 10
6.12. SKADE ETTER BRØYTING 11
6.13. ANNET STYREARBEID 11
6.14. INNHENTET MANGLENDE TILBUD PÅ VEDLIKEHOLD 11
7. TIL ORIENTERING 11
7.1. ALLE MÅ BIDRA 11
7.2. TELENOR 12
7.3. UTGIFTENE SPISER OPP INNTEKTENE 12
7.4. SETTE BORT DRIFTEN AV LADEANLEGGET? 12

1. STYREARBEIDET

Nytt styre ble valgt på Generalforsamlingen 2024 (09.04.24). Og styreleder ble formelt valgt på Ekstraordinær generalforsamling 29.05.24. Det har vært en tøff start med veldig mye arbeid og ting å sette seg inn i. Hele det tidligere styret gikk som kjent av på GF 2024, vi er et nytt styre, og alt må læres.

1.1. TAUSHETSPLIKT OG LOJALITET I STYRET

Hvert enkelt styremedlem har signert en taushetspliktavtale som grunnlag for ryddig styrearbeid.

1.2. STYREMØTER

Det har siden forrige generalforsamling vært avholdt 8 styremøter og et budsjettmøte med ABBL.

Vi var også gjennom en ekstraordinær generalforsamling i mai. Styret har gjennomført befaringer på fellesområdet i forbindelse med bommene, elbilanlegget, garasjene og lekeplassen i Stian Kristensensvei Vest. Styret har vært i en forhåndskonferanse med Bærum kommune i sammenheng med GTA-prosjektet (punkt 6.10)

1.3. STYRETS SAMMENSETNING

Navn:	**Adresse:**	**Verv:**
Marius Günther Chapman	Skytten 115	Styreleder
Janne Mari Flåskjer	Skytten 95	Styremedlem
Kristin Helmersen Bjørnvik	Stian Kristensensvei 28	Styremedlem
Kjell Selvik	Skytten 83	Styremedlem
Helene Steine	Skytten 29	Varamedlem
Linda Løchen	Skytten 59	Varamedlem

1.4. DUGNADSSJEFER 2024/2025

Område:	Navn:	Adresse:
Skytten Øst	Marius Günther Chapman	Skytten 115
Skytten Vest	Ahmet Ermedir	Skytten 67
Stian Kristensensvei Øst	Eddie Malmstrøm	St.Kr.vei 30
Stian Kristensensvei Vest	Aksel Gangnæs	St.Kr.vei 94

1.5. ABBL SOM FORRETNINGSFØRER

ABBL bistår oss som forretningsfører, fører regnskap og fakturerer medlemskontingent, hjelper til med juridiske, praktiske og tekniske spørsmål. I avtalen er det også inkludert ordstyrer til generalforsamlingen. ABBL beboerportal finner dere her: https://abbl.bbl.no/minside.

1.6. FORENINGENS HJEMMESIDE

Vår hjemmeside har adressen https://www.skytten-huseierforening.net. Her finnes det praktiske opplysninger og kontaktinformasjon. Styret legger ut nyheter som deretter automatisk distribueres via epost til alle medlemmer.

1.7. OM STYREVERVET

Styreverv har frem til nå blitt sett på som dugnadsinnsats, som gjerne kommer på toppen av en fulltidsjobb, forpliktelser i familien og andre interesser. Med det store vedlikeholdsetterslepet på vår felles eiendom som vi nå ser, kreves det mer av styret enn tidligere. Sakene som kommer, krever mer og mer tid. Mye fritid og dagtid brukes til å utføre befaringer, besvare telefoner og eposter.

Tidligere styre prøvde å motivere til arbeidsgrupper og dugnader. Det var dessverre liten eller ingen interesse for å gjennomføre tiltakene styret informerte om på GF 2023. Det er leit å se i ettertid. Det tidligere styret ble sittende med mye arbeid selv, og fikk dermed en fortjent «bonus», lydende 50.000 kr for innsatsen.

Det er viktig å påpeke at huseierforeningen, ved styret, er forpliktet til å ivareta medlemmenes felles interesser og å forvalte huseierforeningens fellesområde (se vedtekter pkt. 2.2). Medlemmenes engasjement (eller mangel på engasjement) enten i styret eller i ulike arbeidsgrupper og på dugnad påvirker vårt kostnadsnivå direkte. For å oppfylle oppdraget kan styret derfor bli nødt til å sette bort tiltak til eksterne. Noe som vil føre til betydelige økninger i medlemskontingent, eller øke styregodtgjørelsen (ref. punkt 3.3 og 7.1).

For å illustrere hvor mye arbeid som gjøres for foreningen bestemte styret seg for å notere ned de timene som er nedlagt. Dette er timer **utover «normalt styrearbeid»** (daglig drift; svare på epost, kontakt med ABBL, oppfølging av medlemssaker, sjekk av faktura, oppfølging av styremøter, forberede styremøter ol.). Dette bruker styreleder også tid på – minst 10-15 min daglig. Utover daglig drift kommer altså det som er ekstra; arbeid knyttet bommene, tilfluktsrom, 2G/4G, rør, befaringer, ladeanlegget, garasjene, forhåndskonferanse etc. Fra tiltredelse i april 24 til GF 25 (et år) har styreleder **bruk 150 timer**.

Dette er en sum regnet kun for styreleder, utover «normalt styrearbeid». I tillegg kommer normalt styrearbeid, og alt det resten av styre har bidratt med. På bakgrunn av dette går styret inn for å øke styregodtgjørelsen.

Dette er på ingen måte ekstraordinært. Vi har vært i kontakt med omkringliggende foreninger og borettslag, og lest oss opp på hva OBOS sine medlemmer betaler sine styrer. Her har man sett på styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS.

«Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom **1100 og 2500 kroner per bolig** for det totale styrehonoraret.»[1]

Dette er altså vanlig for mer enn 3700 boligselskaper i Norge. ABBL sier at styret i tillegg pleier å få mer betalt om man har saker utover normal drift.

Skytten Huseierforening skiller seg kraftig ut her, vi belønner styret vårt med kr. 400 per enhet, per år. Det er 1/3 av normalen, og vi får ingen ekstra utbetaling ved større jobber.

1.8. VEDLIKEHOLD OG ÅRSHJUL

De siste årene har styrene jobbet med å videreutvikle oversikten over tilstands-/ vedlikeholdsbehov og planlegge utbedring av de mest kritiske sakene.

Styrets arbeid er basert på tidligere utarbeidet vedlikeholdsrapport, tilstandsrapport til lekeplasser og inspeksjon av tilfluktsrommene. Alle rapporter har vært utarbeidet av fagfolk og styret mener vi har en god oversikt over tilstanden av vår felles eiendom og forståelse av de mest kritiske tiltakene

1.9. HUSFORSIKRING

Alle medlemmer er forpliktet til å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes. (se vedtektene pkt.3.5). Uten forsikring blir man personlig ansvarlig i skadetilfelle. Vi har hatt både vannlekkasjer, brann, rotter, mus, grevlinger og skjeggkre hos oss før, så det er i medlemmenes egen interesse å ha dette i orden.

1.10. MEDLEMSKONTINGENT

Medlemskontingent 2024: Beløpet er på kr.2.000 per måned (+ 100,- for tilgang til ladeanlegg). Våre felleskostnader inkluderer hovedsakelig TV-signaler, internett, brøyting, strøing, feiing, forretningsfører, kostnader i forbindelse med dugnad, og den årlige økningen vedtatt på GF 2024: «*Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen.*»

2. GARASJEANLEGG

Alle garasjeanleggene er felleseie i henhold til vedtektene våre. Ref.:

«Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133 – Skytten Øst), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134 – Skytten Vest), Stian Kristensens vei 100 (94/173 – Stian Kristensens vei Øst og Vest) og eiendom 94/175»

Vi eier alle en ideell 1/94 av alle garasjene og vi disponerer derfor en garasje hver. Det er begrenset med parkeringsplasser på våre felles parkeringsområder med ca. 1/2 parkeringsplass, per boenhet. Mange boenheter disponerer flere biler, noe som fører til at det ikke er plass til alle biler utendørs. Vi vil derfor påpeke viktigheten av at alle benytter sin garasjeplass til parkering av bil. Garasjen er tiltenkt parkering av bil og skal ikke brukes som lager eller treningsrom.

Det er også viktig å være oppmerksom på at brennbare materialer som maling, olje, bensin, el-avfall og lignende ikke skal oppbevares i garasjen. Da vil ikke forsikringen vår gjelde om det skulle skje noe, og den som disponerer den aktuelle garasjeplassen vil bli ansvarlig.

[1] https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

2.1. FORSIKRING

Som vedtatt under punkt 3.3 i GF 2023 har vi inngått felles garasjeforsikring[2]. Forsikringen gjelder for selve bygget og ikke biler eller annet løsøre

2.2. VEDLIKEHOLD

Etter oppfordring fra tidligere styre prøvde styret i 2024 å få gjennomført beisning av garasjene i Skytten Øst. Dette ble ikke gjennomført. Vi var alt for få som møtte til dugnad, og med 4 store garasjer er det for mye for de medlemmene som faktisk møtte opp.

Stian Kristensensvei vest klarte å gjennomføre beisning av sine garasjer og det setter styret veldig stor pris på.

Vedlikeholdsrapporten 2022 kom med klare anbefalinger når det gjelder utbedringer og vedlikehold av garasjene. Sittende styre prøver å se helhetlig på utbedring, eller utskifting, av garasjene og vurdere om hva som er lønnsomt/ønskelig.

Det ble gjort en enkel innsats i 2013 da noen ildsjeler rettet opp skjevheter i garasjene og det ble satt inn nye porter[3]. Siden det har det skjedd lite. Garasjene våre har store etterslep når det gjelder vedlikehold. Det **renner vann inn** i flere garasjer og «vedlikeholdsrapporten 2022» anbefaler installering av **avløpsrenne**. Det anbefales også **omtekking av garasjetak** til en kostnad på ca. kr 1,6 mill. Det bør også vurderes å se på utbedringer i forhold til **råte**. Flere endebord smuldrer opp, og plank langs bakken råtner. I tillegg har flere garasjer utfordringer med **synkende terreng/asfalt**. Kostnaden for disse tingene er uviss.

Styret ser alt dette i sammenheng med det store prosjektet vi har valgt å kalle GTA-prosjektet. Mer om dette under punkt 6.10.

2.3. LADING AV ELBILER

Alle garasjer er forberedt for installasjon av elbil-lader fra DEFA. Nye ladere bestilles ved å fylle ut et skjema på hjemmesiden og sende til styret i en epost. Dere vil deretter bli kontaktet av CW Elektro som installerer, programmerer og fakturerer direkte. Mer informasjon på hjemmesiden

2.3.1. Lading:

Styret tilpasser ladeprisen månedlig, basert på forrige måneds fakturaer. Det hender derfor at den satte ladeprisen er høyere (eller lavere) enn spotprisen i nåværende måned. DEFA Cloudcharge har en abonnementsavgift som faktureres en gang i året. Denne abonnementsavgiften legges til den månedlige fakturaen for medlemskontingent. Månedlig tillegg er for dette er p.t på kr.100. Prisen her har økt fra kr. 80, grunnet nytt modem fra NETTEC (4g-sendere)[4]

2.3.2. Påminnelse:

Ref. GF 2018 pkt. 4.4: Det er ikke tillatt lade elbiler utenfor den enkeltes hus/bod da dette medfører parkering av biler på tun og stikkveier i huseierforeningen. Som det fremkommer av tidligere vedtak på generalforsamling, er parkering på områdene ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke skjøteledninger eller adaptere da dette kan medføre brannfare!

---

[2] https://www.skytten-huseierforening.net/2023/04/felles-garasjeforsikring-fra-1- mai/

[3] https://www.skytten-huseierforening.net/wp-content/uploads/2018/05/Garasjerapport.pdf)

[4] https://www.skytten-huseierforening.net/2024/11/elbil-ladeanlegg-oppgradering-fra-2g-til-4g/

2.3.3. Support på ladeboks:

Om ladeboksen ikke virker bør man ringe DEFA eller følge feilsøkingsveilederen deres.

Vi opplever, i gjennomsnitt en gang i måneden, at ett av anleggene må startes på nytt ved å slå av/på sikringene i skapet. Styret har i ferieperioden organisert seg slik at det alltid var noen tilgjengelig med skapnøkkel i tilfelle dette var nødvendig. Styret har bistått medlemmer her både i ferien og på kveldstid. Etter oppgradering til 4G-sendere sensommeren 2024 har vi opplevd færre omstarter av anlegget.

Tidligere har vi blitt forespeilet muligheten for et nytt ladesystem med mulighet til å lade individuelt og etter spotpris. Det skulle bli tilgjengelig fra slutten av 1.halvår 2024. Det ville da legges vekt på kompatibilitet bakover, slik at vi slipper å skifte ut alle ladebokser ved installasjon av nye.

Styret var i kontakt med DEFA høsten 2024 og da var dette fortsatt ikke tilgjengelig.

Styret har besluttet å avvente videre undersøkelser om dette til vi vet mer om GTA-prosjektet og utfallet derfra. Det er ikke grunnla for utskifting av ladebokser om vi uansett må rive garasjene. Ref. punkt. 6.10.

2.4. GARASJEPORTER

Nye nøkler eller fjernkontroll kan bestilles fra leverandøren. Vi har vært i kontakt med både Scanporten og Markisemannen som bekrefter at de har fjernkontroll tilgjengelig. Mer info på hjemmesiden[5]

3. VEINETT OG GRØNTAREALER

3.1. VEIBOM

Den feilplasserte veibommen i Skytten Øst ble fjernet og flyttet til opprinnelig tiltenkt plass, etter vedtak på ekstraordinær GF 2024. Under denne prosessen oppdaget vi at bommene allerede viser tegn til slitasje, og bommen i Skytten Øst var delvis ødelagt med en innvendig sprekk. Foreningen har ingen konkret plan for vedlikehold eller oppfølging av bommene. Derfor har styret inngått en avtale med Saferoad (ref. punkt 6.3).

Bommene er kostbare, og det er i alles interesse at de behandles pent. Bommen skal åpnes vekk fra bilen. Om man åpner den med et kjøretøy vil det være fare for bulker og lakkskader, og bommen kan bli ødelagt. Bommen lukkes automatisk igjen av seg selv, og fra åpen stilling til lukket tar dette ca. 40 sekunder. Ikke «tving» bommen til å stå åpen i lengre perioder. Dette er med på å ødelegge mekanismen.

3.2. SNØBRØYTING

Vi har løpende og god kontakt med ABVK. Det har vært store, og plutselige snøfall i år, men jevnt over er vi godt fornøyd. Vi merker oss at ABVK ved flere anledninger brøyter hos oss, før kommunen er ute. Det er bra. Når det har vært problemer eller tilbakemeldinger er ABVK raske til å svare. Ny kontrakt ble fornyet i 2024/25. Den gjelder for ett år av gangen og forlenges automatisk 1.juli. Avtalen inkluderer brøyting, strøing, og feiing til dugnaden. En årlig prisøkning tilkommer.

3.3. DUGNAD

Vårdugnaden ble avholdt 29.april og høstdugnad 8.oktober.

Styret takker alle som møtte opp og gjorde sin innsats for felleskapet. Men vi skulle gjerne ha sett flere deltakere på fellesdugnadene.

Styret ønsker å minne om at dugnad betyr å rydde på alle våre fellesarealer. Det er ikke bare plassen hvor man setter fra seg bilen sin, det er faktisk hele vårt fellesområde som beskrevet i grunnboken, og i

[5] https://www.skytten-huseierforening.net/garasjer/.

våre vedtekter[6]. Våre tun har ulike størrelser med grøntområder og styret ser at mange begrenser dugnaden til sitt eget tun. Det blir derfor en skjevfordeling av arbeidsmengden hos enkelte. Noen bruker 8 timer årlig på dugnad (inkl. gressklipping, feiing av grus), mens andre ikke bidrar for felleskapet.

Det siste året har Marius Chapman fungert som både styreleder for foreningen og dugnadssjef for Skytten Øst. Dette er det største tunet med ansvar for blant annet våre felles maskiner (gressklipper og feiemaskinen). Vi i styret har jobbet aktivt med å prøve å få noen andre til å påta seg dugnadssjefs-jobben[7]. Uten å lykkes

Styret er forpliktet til å sørge for vedlikehold av fellesområdet og håper alle kan bruke noen få timer hver til å bidra. Da blir man både kjent med naboene og vi slipper å leie inn eksterne og dyre aktører.

Vi ønsker å informere om at prisen for å leie inn eksterne aktører gjerne starter ved kr.650 + mva per time. Ved to dugnader i året, der alle jobber 1-2 timer, representerer derfor et beløp på mellom 150.000-300.000,- årlig. Styret ønsker ikke dette og mener dette er penger vi kan bruke på andre ting, derfor håper vi at alle kan bidra litt mer for fellesskapet.

Styret ønsker å takke alle beboere som bidrar til at fellesområdene våre fremstår som ryddig og velstelte, også utenom dugnadsperiodene.

4. LEKEPLASSER

4.1. FORSIKRING

Vi har felles ansvarforsikring for våre lekeplasser gjennom ABBL.

4.2. VEDLIKEHOLD

Styret, på vegne av huseierforeningen, er pliktig til å vedlikeholde eiendelene vi eier i felleskapet, deriblant lekeplassene (se også avsnitt 2.2 i våre vedtekter). Lekeplassen i St.Kr.vei vest har vært stengt siden 2022 grunnet alvorlige feil. Tidligere styre foreslo fjerning av lekeapparater i St.Kr.vei vest, og på GF 2024 ble det vedtatt at «det settes av **en kostnadsramme på kr. 50.000** i budsjettet for å engasjere eksternt firma for å utføre jobben». Sittende styre syns det var mye penger for demontering av lekeapparatene, og påtok seg jobben selv (punkt 6.1).

5. TILFLUKTSROM

Huseierforeningen har vedlikeholds- og driftsansvar for to tilfluktsrom med adressene Skytten 1 og Stian Kristensens vei 100. I dette ligger det blant annet at styret har ansvar for:

*«å **vedlikeholde** rommet i fred (...) Eier av tilfluktsrom har **plikt til å sørge for vann** for det antall tilfluktsrommet er oppsatt til».* (Sivilforsvaret.no)

*«I et tilfluktsrom for 200 personer skal det for eksempel være **beholdere for minst 1000 liter vann**»* (norfo.no)

En oversikt ut over dette og hva dette innebærer kan ses i dokumentet om fredsbruk av tilfluktsrom fra Sivilforsvaret. Styret skal, helst årlig, klargjøre beholdere på 1000 liter vann i rommene. **Dette er ikke gjort tidligere og er en ekstra belastning på fremtidige styren.**

[6] https://www.skytten-huseierforening.net/vedtekter/

[7] https://www.skytten-huseierforening.net/2024/08/vi-soker-ny-dugnadssjef-i-skytten-ost/

5.1. VEDLIKEHOLD

Som tidligere vist i både årsberetninger, vedlikeholdsrapporter og Generalforsamlinger er det store mangler ved våre tilfluktsrom. Rommene har stått ubrukt og urørt siden oppsettelse. Vi står nå ovenfor 50 år med manglende vedlikehold av rommene. Dette krever sitt. Kostnadsoverslagene som er forespeilet er store. Men dette må vi som foreningen følge opp. Et bevis på hva manglende vedlikehold kan føre til ser vi i Eineåsen huseierforeningen nå, der en garasje har kollapset.

Vi viser her til tidligere rapporter:

- ABBL´s vedlikeholdsrapport 2022
- Vedlegg A1 i referatet fra GF 2022
- Statusrapport av NORFO på begge tilfluktsrom med liste over nødvendige tiltak
    - Samlet kostnadsoverslag er på **kr 1.400.000**
- En befaring med Con-Rehab AS, for å se på problemer med betongstrukturen i tilfluktsrommene
    - Prisoverslag er på ca.kr. 8.000 + mva. Dvs. at prisen er på ca. **kr.1.600.000**
- Vannet til begge tilfluktsrom er for tiden stengt av og dersom det settes på, er det sannsynlig at lekkasjer oppstår. I så fall må det **byttes vannkraner og pakninger**, og kanskje **rørfornying**.
- Til slutt har vi denne uvisse kostnaden på **asfaltering** utenfor garasjene. Flere steder har asfalten sunket ned slik at biler ikke kommer inn i garasjene sine.

Vi kommer tilbake til dette punktet senere under GTA-prosjektet (punkt 6.10). Se også punkt 2.2.

6. ANDRE SAKER STYRET HAR JOBBET MED SIDEN TILTREDELSE

6.1. LEKEPLASSEN I STIAN KRISTENSENS VEI

Den gamle lekeplassen i Stian Kristensensvei vest har vært stengt i over to år. Denne har endelig blitt demontert og fjernet. Stig og Kjell påtok seg dette arbeidet, og kjørte bort den gamle lekeplassen. Dugnadslederen i Stian Kristensens vei vest, Aksel Gangnæs, har pakket inn lekeplassen i treverk, slik at de gamle stokkene ikke synes. Dette gjør det både finere og tryggere for barna våre. En stor takk for innsatsen! At vi gjorde dette selv har **spart foreningen for en del penger** – da det på GF 24 ble satt av inntil 50.000,- for å få noen eksterne til å utføre dette for oss.

6.2. BOMMEN I SKYTTEN ØST

Denne saken er kjent og har vært oppe i GF flere runder, senest 2024. Etter mye arbeid knyttet til ny plassering, kontakt med kommunen, og Elvia (vannledninger, høyspeent- og gatelys-kabel) fant styret en løsning. Bommen ble plassert over på et flyttbart element, og plasseres der bommen egentlig var avtalt plassert, i henhold til vedtaket på GF 2022. Flytting av bom ble vedtatt på ekstraordinær GF 2024. Bommen kom på plass medio juni.

6.3. BOMMENE I FORENINGEN

Styret oppdaget at det ikke forelå noen serviceavtale på bommene, og det var ingen plan for hvem eller når vedlikehold skulle gjennomføres. Da bommen i Skytten Øst ble flyttet i juni oppdaget vi at bommen hadde en innvendig slitasje. Dette ville blitt oppdaget ved en eventuell service tidligere.

Styret har sett på om en serviceavtale er noe vi skal inngå, eller om vi skal gjøre dette selv. Vi har derfor vært i kontakt med andre foreninger og borettslag om hva de gjør med sine bommer.

Vi endte opp med å inngå en serviceavtale med Saferoad da vi ikke har kompetanse eller kunnskap om disse bommene til å utføre arbeid selv. Om noen i foreningen har det – så er det fint om man sier ifra, så slipper vi denne utgiften. Serviceavtalen gjelder for våre tre bommer. Det beregnes 3 timer for servicen pr. bom. Til informasjon endte årets service på 21.718,-

6.4. AVTALER

Vi har gått gjennom alle gjeldende avtaler og prøvd å få en oversikt. Det gjelder blant annet ABVK, Saferoad, Telenor, Forsikringer, DEFA/CloudCharge, NETTEC etc.

6.5. TELENOR – KABEL-TV OG INTERNETT

Det ble vedtatt på GF 2024 at vi inngår en ny 3års-avtale som løper til August 2027. Styret har signert avtalen, tilrettelagt for og fulgt opp installasjon av nytt rutere hos alle husstandene.

Det er viktig å minne om at det er styret som er kontakten med Telenor. Det vil si at ved feil på dekoder, fjernkontroll eller ruter skal det reklameres via styrets kontaktperson, ikke direkte fra huseier. Dersom man gjør det via styret er det gratis, om man gjør det direkte koster det penger. Noen ønsker oversikt som spesifiser tv/bredbånd- andelen av felleskostnadene. ABBL henviser forespørslene de får på dette til Telenor. Oppgi abonnementsnummer 20405350, og ring storkunde nummeret 815 55 520 for å komme raskere frem[8]

Styret fikk en epost fra Telenor i januar 2025 der de opplyser om en

> *«Endring av pris fra 1. mars 2025: Vi har som mål å sikre våre kunder raske, stabile og trygge bredbåndstjenester i tillegg til å ha et høyt kvalitetsnivå på innholdet sammen med et moderne og fremtidsrettet TV- og strømmetilbud. Med bakgrunn i dette må vi varsle om en prisøkning for deres kollektive avtale på* ***75 kroner per måned inkl. mva. per boenhet*** *fra 1. mars 2025.»*

For oss gjelder denne prisøkningen fra juli 2025. Prisøkningen her må se i sammenheng med resten av prisstigningen i samfunnet og gir grunnlag for økte felleskostnader (punkt 7.3), ref. enstemmig vedtak på GF 2024: «Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og **følger generelt prisstigning i samfunnet** for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen»

6.6. EIE- OG LEIEFORHOLD

Vi sendt ut en undersøkelse på dette, og fulgt opp svar[9]. Her ønsker styret en endring av vedtektene.

6.7. BRØYTING OG SNØ

Vinteren 23/24 har naboforeningen vår, Eineåsen, måkt snø over på vårt område. Det ble store snømengder ved parkeringen og vi fikk ABVK til å frakte dette bort. På tross av bildebevis og kommunikasjon med deres tidligere styre nektet Eineåsen for dette. Vi har brukt en del tid på å få dekket deler av kostnaden fra Eineåsen.

6.8. ELBIL OG LADING

Styret oppdaget at anlegget hadde 2G-sendere, selv om det ble installert sent i 2019. Det betyr at vi måtte bytte ut dette og installere 4G-sendere. 2G-nettet stenges fortløpende i 2025, og uten bytte til 4G vil vi ikke kunne lade bilene. Dette er derfor en oppgradering vi måtte gjennomføre. Det har tatt mye tid med kommunikasjon med elektriker, DEFA, CloudCharge og nye leverandører for å finne beste løsning. Dette arbeidet ble gjennomført i november 2024[10]

Vi gjennomførte sjekk av det elektriske anlegget i garasjene, samt ladeboksene, 03.03.25. Da ble det oppdaget en del feil. For det første er det en del som har løse støpsler på veggene – dette må dere få

---

[8]. https://www.skytten-huseierforening.net/2025/01/telenor-informasjon-om-utstyr-og-faktura/

[9] https://www.skytten-huseierforening.net/2024/06/informasjon-om-leietakere-i-husstanden/

[10] https://www.skytten-huseierforening.net/2024/11/elbil-ladeanlegg-oppgradering-fra-2g-til-4g/

fikset opp i. Det er også oppdaget en bil som lader via vanlig stikkontakt. Det er absolutt ikke lov i vår forening. Da dekkes ikke evt. skader som må oppstå av forsikringen og man blir personlig ansvarlig. Det står også klart og tydelig på hjemmesiden, og det har vært oppe i GF tidligere, at dette ikke er lov. Det står i vedtektene våres at man skal rette seg etter "foreningens vedtekter, vedtak fra Generalforsamlingen og vedtak av Styret». Så her er det bare å etterkomme reglene.

Til slutt ser vi at svært få av medlemmene løser ut jordfeilbryterne på sine egne ladere. Dette kan føre til problemer med ladeboksen, og da er man selv ansvarlig for utbedring. Vi minner derfor alle på at man minst en gang i året løser ut jordfeilbryteren på ladeboksen[11][12]. Slik er vanlig ved alle elektriske anlegg.

Styret får på plass en årlig kontroll av vårt felles elektrisk anlegg slik at vi kommer problemer i forkjøpet.

6.9. TILFLUKTSROM

Styret har vært i kontakt med Sivilforsvaret for å sjekke opp mulighet for sletting av tilfluktsrommene. På denne måten slipper vi oppgradering av disse, og fremtidig og fortløpende vedlikehold. I tillegg koster tilfluktsrommene oss en del i forsikring. Styret har brukt mye tid på å lese seg opp på regler for bruk, og ulike krav knyttet til rommene. Vi har sendt søknad og snakket med Sivilforsvaret, og vært i kontakt med ABBL etc.

Sommeren 2024 ble sletting av rommene innvilget. Tilfluktsrommene er «slettet» fra oversikten til Sivilforsvaret og er registrert som dette i 3 år fremover. Om vi ikke fjerner rommene, vil de igjen bli operative med det som kreves (vedlikehold, forsikring, tilsyn, og gjeldende reglement). **Mer inngående informasjon om dette kommer nedenfor og på Generalforsamlingen 2025**

6.10. GTA -PROSJEKTET: (GARASJE, TILFLUKTSROM OG ASFALT)

Som tidligere beskrevet står vi ovenfor store utfordringer som gjelder vedlikehold. Både garasjene, tilfluktsrommene og asfaltering av fellesareal har lenge vært neglisjert. Vi jobber med et totalprosjekt her, hvor vi ser på ulike muligheter og løsninger. Dette gjøres i samarbeid med ABBL.

Styret har vært i kontakt med Sivilforsvaret og kommunen. Vi har snakket med ulike garasje-leverandører. Styret har også lest gjennom tidligere rapporter vedrørende vedlikehold.

Styret kommer fremover til å gå videre med dette arbeidet. Vi jobber for å få på plass gode estimater og planer for videre utbedring av fellesareal og eiendom. Dette blir et totalprosjekt der vi ser på alt under ett – garasjer, tilfluktsrom og asfaltering. På den måten «løser» vi tre store vedlikeholdsutfordringer i et og samme prosjekt.

En bredere gjennomgang av hele dette prosjektet tar vi på Generalforsamlingen.

6.11. VELFORENINGEN

Før jul mottok vi en epost fra Berger og Rykkinn Vel. De har sendt samme epost til huseierforeninger/boligsameier innenfor gamle Gommerud Vel (Rykkinn øst).

Kort oppsummert:

«(...) Gommerud Vel har imidlertid ikke fungert de siste 25-30 årene. Kommunale instanser, Budstikka og beboere i Rykkinn øst tror at Berger og Rykkinn Vel dekker hele Rykkinn. Når det gjelder høringer om arealplan, utbygginger, skolegrenser, tema-plan for frivillighet osv. blir vi bedt om å uttale oss. Flere beboere i deres foreninger oppfatter også seg som tilhørende i Berger og Rykkinn Vel. Rykkinn er en enhet – geografisk og identitetsmessig. Det er derfor på høy tid å få kartet til å passe med terrenget. Som

[11] https://elsjekk-as.no/brannsikkerhet-sjekk-jordfeilbryteren-minst-en-gang-i-aret/
[12] https://www.fjordkraft.no/strom/stromprat/strom-i-hjemmet/jordfeil/

ny vel-leder har jeg kommet til at den enkleste måten å få kartet til å stemme med terrenget er å utvide vel-grensene for Berger og Rykkinn Vel til også å omfatte Gommerud Vel. Kollektivt medlemskap medfører en kostnad på ca. 85 kr pr husstand pr år.»

Berger og Rykkinn Vel ønsker at vi diskuterer spørsmålet om vi er enig i at velgrensene justeres slik at Berger og Rykkinn Vel også dekker gamle (ikke-eksisterende) Gommerud Vel. Styret har diskutert dette og mener det er noe vi kan si ja til. ABBL anbefaler også dette. Vi vil ha mer å si i aktuelle saker, og det kan være viktig at vi har et ord med i laget opp mot kommunen. Kostnaden er heller ikke all verden. Vi kan også trekke oss ut om GF på et senere tidspunkt mener at vi ikke skal være en del av dette samarbeidet.

6.12. SKADE ETTER BRØYTING

Tidligere i vinter opplevde vi at ABVK kolliderte i en garasje og ødela en garasjeport. I garasjen sto også en bil som tok skade. Det ble bestilt opp en ny port som er tilnærmet lik dem vi har i dag. Dette er en sak som går via forsikringen. Men det har vært litt jobb med oppfølgning av dette.

6.13. ANNET STYREARBEID

Gjennom året har vi også fulgt opp det som faller inn under vanlig styrearbeid: Besvart epost, kontakt med ABBL og daglig drift av foreningen.

6.14. INNHENTET MANGLENDE TILBUD PÅ VEDLIKEHOLD

Styret har vært i kontakt med asfalteringsfirma for å få prisestimat for ny asfalt på garasje og parkeringsområdene våre. Vi kontaktet også to firma ang. å få lagt ned acudren foran garasjene og få ordentlig drenering der, slik at det ikke renner vann inn i garasjene som ligger mot sør. Til slutt var vi i kontakt med håndverkere for å få prisoverslag på utbedringer av garasjene: løse, morkna, og ødelagte planker, rette opp skjevheter, osv.

7. TIL ORIENTERING

7.1. ALLE MÅ BIDRA

Det er viktig at alle deltar for, og i, foreningen. Vi har 10 roller som skal fylles. Fire dugnadssjefer, fire i styret, med to vararepresentanter. Hver person sitter ca. 2 år i sin «stilling». Det betyr at en andel av foreningsmedlemmene holder en posisjon for fellesskapet til enhver tid. Når deltok du sist for fellesskapet? Selv om man satt i styret for noen år siden kan det hende at det er din tur igjen nå.

Styrearbeidet krever mer enn tidligere – med **store etterslep** som må følges opp, og oppfølging av **elbillading**, **bommene**, **garasjer** og **tilfluktsrom**. Dette er **nye ting som har tilkommet foreningen**, og er styrets ansvar. Alt innenfor **de siste 6 årene.**

Etter samtaler med ABBL viser det seg at flere og flere foreninger setter bort arbeid som gjelder elbillading, da dette er en krevende jobb (ref. punkt 7.4). Er dette noe vi ønsker for foreningen vår? Det koster.

Som tidligere styre nevnte på GF24 er det dessverre alt for få som møter til dugnad. De så på løsningen om å få inn eksterne. Estimert kostnad på dette er mellom 150.000-300.000 kroner i året. Det er mye penger. Skal vi ha det?

ABBL har også informert oss om at det er vanlig med minst 1000,- kr pr år per medlem/husstand til godtgjørelse for vanlig styrearbeid. Skytten Huseierforening gir sitt styre 400,- kr per medlem/husstand. Dette er langt unna normalen. Forrige styre fikk en ekstra bevilgning på 50.000, - for innsatsen deres i 2023/2024, men dette var en «bonus». Ikke en fast sum.

Sittende styre har jobbet hardt inneværende år, og vi mener det er på sin plass at man ikke kun gir «bonuser» for godt arbeid, men faktisk vedkjenner seg at styret fortjener en fast økning. Dette er på ingen måte unormalt. Snittet er som nevnt over 1000,- kr pr husstand for vanlig styrearbeid – vi ligger på 400,- kr

ABBL informerer oss også om at arbeid utenom «vanlig» styrearbeid, altså større saker, i tillegg oftest fører med seg en påskjønnelse – det får ikke vi i Skytten Huseierforening.

Styret går inn for en fast økning av styregodtgjørelsen til kr. 1000,- per medlem / år. Dette vil bidra til **motivasjon** for sittende og fremtidig styre, det **vedkjenner arbeidet** styret faktisk gjør, og det kan **friste nye medlemmer** til å delta for foreningen. Vi mener også at det er på tide at dugnadssjefene også får en liten påskjønnelse. Vi ønsker å minne om at styret sparte foreningen for nærmere 50.000 kroner da vi fjernet lekeplassen selv, og ikke brukte eksterne til dette arbeidet

7.2. TELENOR

Omlag 1/3 (627,-) av det du betaler inn i felleskostnader går ut til Telenor. I tillegg kommer økningen på 75,- fra juli. Styreleder har tatt en rask titt på dette for å se om vi kan få det billigere. Dessverre går ikke det så lenge mange bruker lineær-TV. Telenor opplyser oss om at 69% av medlemmene fortsatt bruker det. Og derfor virker det som løsningen vi har i dag er mest aktuell for vår forening.

Om man velger bort lineær-TV, kobler TV opp mot internett og bruker Smart-, Google, eller AppleTV vil prisen for alle bli lavere.

7.3. UTGIFTENE SPISER OPP INNTEKTENE

Styret har tatt en titt på tidligere utgifter og inntekter, og utgiftene vokser raskere enn inntektene. Etter dette har vi også fått bommer som trenger service, vi har fått felles garasjeforsikring, og vi har et enormt vedlikeholdsetterslep. Det er aldri populært å øke felleskostnader – men det har lenge vært alt for billig å bo i Skytten Huseierforening, og det er dessverre gjort alt for lite for fellesskapet (ref. vedlikehold).

Foreningen økte ganske mye på felleskostnadene i 2024 (750kr mnd), men det er alt for lite til å dekke etterslepet vi har, og samtidig fremtidige utgifter. Ser vi bort i fra økningen på 750kr/mnd vedtatt på GF2024, som skal tilsidesettes for fremtidig vedlikehold, så har vi egentlig for lite penger inn hver mnd.

For eksempel økte brøyteavtalen med 4.5% for 24/25. Forsikring av garasje/lekeplass økte med 8.53% fra 2024 til 2025. Telenor går inn for en økning på 11.96%. I tillegg ser vi en bransje-økning / generell økning som lå i nabolaget 8,9%, i 24/25.

7.4. SETTE BORT DRIFTEN AV LADEANLEGGET?

Styret har undersøkt muligheten for å sette bort driften av ladeanlegget. Som tidligere nevnt er det flere og flere borettslag/sameier/foreninger som gjøre dette. ABBL anbefaler også dette, om det er mulig. Det vil lette byrden på styret, betydelig. Vi har vært i kontakt med to ulike firma, som kan utføre dette for oss, til en relativt grei pris. Dessverre viser det seg at dette ikke er mulig med dagens ladebokser. Her må vi senere se på en fremtidig og helhetlig løsning. For dagens system er utdatert og virker dessverre dårlig.

Resultatregnskap Skytten Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 857 180	1 339 836	1 405 000	2 382 036
Annen driftsinntekt	2	160 081	160 177	150 000	161 500
Sum inntekter		2 017 261	1 500 013	1 555 000	2 543 536
Kostnader					
Lønnskostnad	3	100 408	19 968	44 000	107 500
Kostnad lokaler	4	372 580	386 385	400 000	386 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 062	1 200	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	167 828	57 678	100 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	4 277	0	0	0
Annen driftskostnad	8	948 465	853 939	925 000	976 000
Sum kostnader		1 594 619	1 319 168	1 469 000	1 671 500
Resultat før finansielle poster		422 642	180 845	86 000	872 036
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	10 534	713	0	15 000
Sum finansielle poster		10 534	713	0	15 000
Årsresultat		433 176	181 558	86 000	887 036

Balanse Skytten Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		14 758	17 289
Andre fordringer	10	0	139 948
Sum fordringer		14 758	157 237
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 254 210	652 194
Sum omløpsmidler		1 268 967	809 432
Sum eiendeler		1 268 967	809 432

Balanse Skytten Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 181 203	748 027
Sum egenkapital		1 181 203	748 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 109	32 248
Forskudd innbetalinger		23 655	29 157
Annen kortsiktig gjeld	13	1	1
Sum kortsiktig gjeld		87 765	61 405
Sum gjeld		87 765	61 405
Sum egenkapital og gjeld		1 268 967	809 432

Skytten Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Marius Günther Chapman Styreleder	Kristin Helmersen Bjørnvik Styremedlem	Janne Mari Flåskjer Styremedlem

Kjell Selvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 126 684	1 064 904	1 126 000	1 448 000
Internett	278 616	274 932	279 000	46 436
Inntekt ladestasjoner	28 880	0	0	41 600
Innbetaling vedlikeholdsfond	423 000	0	0	846 000
Sum	**1 857 180**	**1 339 836**	**1 405 000**	**2 382 036**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	152 081	152 677	150 000	160 000
Flyttegebyr	0	7 500	0	0
Andre driftsinntekter 3	8 000	0	0	1 500
Sum	**160 081**	**160 177**	**150 000**	**161 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	88 000	17 500	38 000	94 000
Arbeidsgiveravgift	12 408	2 468	6 000	13 500
Sum	**100 408**	**19 968**	**44 000**	**107 500**

Huseierforeningen har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme, energi	168 655	173 161	177 000	175 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	543	498	1 000	1 000
Sommer- og vinterkostnader	203 382	212 726	222 000	210 000
Sum	**372 580**	**386 385**	**400 000**	**386 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	912	1 200	0	0
Driftsmateriale	150	0	0	2 000
Sum	**1 062**	**1 200**	**0**	**2 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	20 205	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	126 709	37 075	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 119	398	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum	**167 828**	**57 678**	**100 000**	**200 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	4 277	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	118 089	112 700	119 000	122 000
Honorar konsulenttjenester	7 000	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	45 207	0	0	50 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 756	6 678	8 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	733 371	701 628	748 000	750 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	916	909	2 000	2 000
Forsikringspremie	23 999	18 803	28 000	26 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 000	3 500	4 000	5 000
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 127	3 721	10 000	10 000
Sum	**948 465**	**853 939**	**925 000**	**976 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 415	713	0	0
Renter plasseringskonto	9 119	0	0	15 000
Sum	**10 534**	**713**	**0**	**15 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	139 948
Sum	**0**	**139 948**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	995 612	652 194
Sparekonto Boligbanken	258 598	0
Sum	**1 254 210**	**652 194**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	748 027	566 468
Fra årets resultat	433 176	181 558
Sum annen egenkapital	1 181 203	748 027
Sum egenkapital	1 181 203	748 027

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Sum	**1**	**1**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	748 027	566 468
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	433 176	181 558
Årets endring disponible midler	433 176	181 558
Disponible midler UB	1 181 203	748 027

Resultat og balanse med noter for Skytten Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skytten Huseierforening

Styreleder	Marius Günther Chapman (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Kristin Helmersen Bjørnvik (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Janne Mari Flåskjer (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Kjell Selvik (sign.)	24.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Eineåsen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Kvigne fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 47 medlemmene som leverte adgangstegn. Det ble levert 6 fullmakt(er), totalt 53 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne

1.4 Valg av to medlemmer til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Marit Helene Kasbohm og Marius Hardal

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styrelederen gjennomgikk styrets årsberetning.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap for 2024

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 94 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endre pkt. 8 i vedtektene

Punkt 8 i vedtektene lyder:

*«**UTLEIE.** Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret.»*

Vi ønsker en presisering her som sier at

*«**UTLEIE.** Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret. Huseier selv må sikre at leietaker skriver under, og at signert avtale skal sendes styret»*

Vedtak:
Styrets forslag til endring av vedtektene pkt. 8 godkjent

5.2 Endre pkt. 5.5 i vedtektene

Punkt 5.5 i vedtektene lyder:

«Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften som skal være lik for alle medlemmene».

Vi endrer teksten, og bruker ordlyden som ble vedtatt på GF 2024:

«Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen.»

Vedtak:
Følgende endring av vedtektene pkt. 5.5 ble godkjent:

Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen. Kontingenten skal være lik for alle medlemmene.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra huseierne til generalforsamlingen.

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene er ikke på valg

Vedtak:

Tatt til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Linda Løchen er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Helene Steine er på valg, og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Varamedlem: Linda Løchen gjenvalgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Helene Steine gjenvalg som nytt varamedlem

8.4 Valg av dugnadssjefer

Dugnadsledere Skytten Øst, Marius Chapman, og Skytten Vest, Ahmed Ermedir, går av.

Generalforsamlingen oppfordres til å velge nye dugnadsledere for Skytten Øst og Skytten Vest.

Vedtak:

Følgende dugnadsledere ble valgt Skytten Øst, Trude Vangen, og Skytten Vest, Kim Iversen.

Protokoll for Skytten Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	14.04.2025
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Marit Helene Kasbohm (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Marius Hardal (sign.)	14.04.2025

Skytten Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Tid: Onsdag 14.01.2026 kl. 19:00
Sted: Eineåsen skole - Stian Kristensens vei 114, 1348 Rykkinn

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Godkjenning av vedlikeholdsprosjektet "GTA" (Garasjer, Tilfluktsrom og Asfaltering)

-

Se vedlagte infoskriv.

Styret har over tid arbeidet med en helhetlig løsning for å håndtere foreningens betydelige vedlikeholdsetterslep på fellesarealene. Prosjektet har fått navnet GTA-prosjektet og omfatter utbedring av **G**arasjer, **T**ilfluktsrom og **A**sfaltering.

Bakgrunnen for forslaget er kritiske behov for utbedringer:

- **Garasjer:** Dagens garasjer har råteskader, lekkasjer, skjevheter i konstruksjonen og problemer med portene. I tillegg renner vann inn i flere garasjer grunnet feil helling.
- **Tilfluktsrom:** Disse har stått uten vedlikehold siden opprettelse og krever omfattende utbedringer av betong, ventilasjon og sanitæranlegg for å møte lovpålagte krav.
- **Asfaltering:** Det er behov for ny asfalt og forbedret drenering.

Vi ser GTA-prosjektet som den beste og mest økonomiske løsningen for fremtiden, fremfor å kun flikke på eksisterende bygningsmasse. Prosjektet innebærer riving av gamle garasjer og oppføring av nye garasjer med støpt plate, sanering av tilfluktsromsforpliktelser (som reduserer fremtidig vedlikehold), samt asfaltering av området.

Alternativet, å kun utbedre det mest kritiske etterslepet på eksisterende bygg, er

estimert til ca. 14,5 mill. NOK, men vil ikke løse de grunnleggende problemene permanent.

Total kostnadsramme for GTA-prosjektet er satt til inntil kr 24 200 000,-. Dette inkluderer en sikkerhetsmargin på 10 %. Finansiering foreslås gjennomført ved bruk av foreningens oppsparte midler i vedlikeholdsfondet, kombinert med kontant innbetaling fra medlemmene.

Kostnad per husstand er estimert til ca. kr 242 500,- (etter fratrekk av fondsmidler), pluss eventuelt tillegg for ladeboks.

Forslag til vedtak:

1. Ekstraordinær generalforsamling godkjenner gjennomføring av vedlikeholdsprosjektet «GTA» (Garasjer, Tilfluktsrom og Asfaltering) slik det er presentert i informasjonsskrivet.
2. Prosjektets totale kostnadsramme settes til inntil kr 24 200 000,-.
3. Finansiering av prosjektet skjer ved bruk av huseierforeningens oppsparte midler (vedlikeholdsfond), samt ved direkte kontant innbetaling fra medlemmene fordelt etter eierbrøk (1/94).
4. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med oppdragstakere, herunder entreprenør, prosjektleder og prosjektansvarlig, for gjennomføring av prosjektet innenfor den vedtatte kostnadsrammen

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Skytten Huseierforening
Styret

Skytten Huseierforening: Informasjonsskriv, del 2

Vedrørende vedlikehold av fellesområdene

På bakgrunn av det som fremkommer i dette skrivet ønsker vi å kalle inn til en **ekstraordinær Generalforsamling onsdag 14.01.2026.**

Vi anbefaler ALLE å stille. Det vil komme mye nyttig informasjon som angår oss alle. Vi skal også prøve å få frem en del nødvendige punkter i dette skrivet.

Vi har, som informert på generalforsamlingen 2025[1] og i årsberetningen[2], jobbet hardt med det vi har valgt å kalle for **GTA-prosjektet**. Dette er et helhetlig prosjekt der vi ser på mulige løsninger for mye av vedlikeholdet foreningen står ovenfor. GTA-prosjektet vil løse en del av problemene knyttet til **Garasjer, Tilfluktsrom og Asfaltering**.

Først ønsker vi å oppklare noen juridiske spørsmål.

I grunnboken til hver enkelt eiendom er det oppgitt en eiendomsrett og en andel (1/94) i et realsameie. Huseierforeningen er opprettet på bakgrunn av realsameiet.

Huseierforeningens **formål** er å ivareta våre felles interesser og vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesområde med grøntarealer, **parkeringsplasser,** beplantning, veier, lekeplasser, **tilfluktsrom og garasjerekker**.

Garasjene

På tross av tidligere misforståelser som har spredt seg i foreningen, så er garasjene **felleseie**. Dette står klart og tydelig i grunnboken og i foreningens vedtekter punkt 1.3:

Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134), Stian Kristensens vei 100 (94/173) og eiendom 94/175.



Bilde 1: Skytten 1, øst

Et kjapt søk viser at Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133), Skytten 69 (94/134) og Stian Kristensens vei 100 (94/173) er fellearealer, ref. bildene nedenfor:



Bilde 2: Skytten 69, vest

[1] https://www.skytten-huseierforening.net/referat-fra-generalforsamlinger/ - PDF fra GF
[2] https://www.skytten-huseierforening.net/referat-fra-generalforsamlinger/



Bilde 3: Stian Kristensensvei 100, øst og vest

Slik har det alltid vært – dette er ikke blitt endret på.

Det har tidligere vært noe usikkerhet rundt dette. Det valgte man å ikke undersøke nærmere (ref Generalforsamlingen -97, -98, -99), derfor har misforståelsen om at man eier en bestemt garasje vedvart.

Dette ble oppklart av tidligere styre allerede på Generalforsamlingen i 2023.

Tilfluktsrom

Siden arealene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133) og Stian Kristensens vei 100 (94/173) er fellesarealer, angår dette også våre tilfluktsrom. De er våre og går under vårt ansvar og dermed vedlikeholdsplikt.

Vedtekter

Styret ønsker også å minne foreningen om våre vedtekter. Disse legger føringer for drift av foreningen vår. Vi trekker frem noen punkter som er relevante for GTA-prosjektet. Vedtektene i sin helhet finner dere på hjemmesiden vår.

1. **FORENINGENS NAVN OG EIERFORHOLD**

   3.Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134), Stian Kristensens vei 100 (94/173) og eiendom 94/175.

2. **FORENINGENS FORMÅL**

   1.Ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som huseiere.

   2.Å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesområde med grøntarealer, parkeringsplasser, beplantning, veier, lekeplasser, tilfluktsrommene, gressklipperboden og garasjerekkene.

3. **MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER**

   4.Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak fra Generalforsamlingen og vedtak av Styret.

4. **STYRET**

2.Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med dens vedtekter og vedtak av Generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

5. **GENERALFORSAMLINGEN**

3.Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall. Vedtektsendring krever 2/3 delers flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Som vi kan lese av vedtektene er oppgitte arealer **felleseie**. Foreningens **formål** er å ivareta våre felles interesser og vedlikeholde fellesområder; **parkeringsplasser, tilfluktsrom og garasjerekker**. Styret står for den daglige driften i samsvar med foreningens vedtekter.

Dette mener Styret at vi nå gjør ved å gå i gang med GTA-prosjektet.

Generalforsamlingen **treffer sine vedtak med alminnelig flertall,** og foreningens medlemmer skal **rette seg etter** disse.

Mangelfullt vedlikehold av felleseiendom

Styret og ABBL mener tidligere vedlikehold har vært mangelfullt. Tilfluktsrommene har aldri vært ivaretatt, og garasjene fikk sist en liten overhaling for over 10 år siden. Nødvendigheten av vedlikehold av tilfluktsrommene ble klart for oss da taket i tilfluktsrommet i Eineåsen huseierforening kollapset for noen år siden, med skade på garasjen og biler som et resultat.

Problemer mer eksisterende situasjon

Dette har vi belyst flere runder tidligere, og vi anbefaler alle å gå tilbake til Generalforsamlingen 2025. Der står det mye nyttig informasjon. Se også årsrapporten fra 2024, og les gjerne Vedlikeholdsrapporten fra 2022. Dere kan også se gjennom PowerPointen fra generalforsamlingen 2025.

- Det renner vann inn i flere garasjer på grunn av feil helling og lite avrenning.
- Det er lekkasjer i garasjetaket.
- Det er fukt og råteskader, og flere steder er det skjevheter i konstruksjonen.
- Det er anbefalt å legge ny asfalt, og få ordentlig drenering.
- Flere garasjeporter fryser fast på vinteren og det er problemer med ising i innkjøringer.
- Vi må oppgradere ladeanlegget med WIFI for at det skal fungere med nye ladere.
- Tilfluktsrommene har stått og forfalt siden opprettelse, uten noe vedlikehold;
    - Det må fikses betong i både tak, vegger, gulv, trapper og overheng. Det må også kobles på vann, sikre pakninger, settes inn nye klosetter, servanter, sluk og dusjer. Vi må utbedre alt et tilfluktsrom trenger – nevner noe; ventilasjon, filter, dører, pakninger, trykkventiler mm.
- I tillegg skal styret sørge for vedlikehold og at det alltid er vannbeholdere i rommene. Det er en plikt. Vannet må rulleres, og byttes minst en gang i året. Da snakker vi om beholdere på mer enn 1000 liter.

Stegvist vedlikehold?

Vi har fått spørsmål om vi kan ta dette stegvis. Det er dessverre upraktisk.

Om vi velger å kun ta tilfluktsrommene, må tre garasjerekker rives – det vil si at kun noen få får nye garasjer.

Om vi bare velger å ta de garasjene som skriker verst – så vil igjen bare noen av oss få gleden av nye garasjer.

Så kommer problemet med asfalt; om vi går for enten bare garasjer eller bare tilfluktsrom, så må vi inn med tunge kjøretøy som ødelegger asfalten. Da må asfalten fikses.

Til slutt, så viser grunnboken, tinglysning og vedtektene våre at vi eier dette i fellesskap – hvem skal da få gleden av nye garasjer eller ny asfalt, på fellesskapets regning? Det blir ikke rettferdig om kun noe vedlikeholdes.

Vi vil også fortsatt ha problemer med det elektriske anlegget, der vi ikke er klar over hva som trekker strøm. Og vi vil ha et utdatert og dårlig ladeanlegg, for få parkeringsplasser og problemet med at man ikke kommer inn i garasjen.

Vi mener, igjen, at GTA-prosjektet er beste løsning for alle.

Prisene har steget mye siden 2022 (Vedlikeholdsrapporten[3]) og **styret har derfor hentet inn nye priser på alt.**

For kun å utbedre våre eksisterende vedlikeholdsproblemer (**etterslepsprosjektet**) snakker vi om en kostnad på rett over **14.500.000**,- NOK noe som tilsvarer ca. **155.000,- NOK per husstand. Dette er iberegnet sikkerhet på 10%**

Her er noen av punktene vi har innhentet pris på (både i 2023, og nå i 2025):

- Acudren:
  - Mars 2025: 800-900.000
- Nytt tak:
  - (Pris 2023: 1.600.000) Her har nok prisene økt, ny pris innhentes i des. 2025
- Råte, fuktskader, skjevheter (håndverkertjenester):
  - Mars 2025: 1.200.000
- Ny asfalt:
  - Mars 2025: 1.600.000
- Ny WIFI for ladeanlegget:
  - Juni 2025: 250.000
- Tilfluktsrom:
  - Fikse betong: Nov. 2025: 5.436.000
  - Fikse klosett, servant, pakninger, sluk ol.: Okt. 2025: 200-250.000
  - Andre kost. fra NORFO: Okt. 2025: 1.800.000
  - Fikse rør i tilfuktrsom: Prisen her er estimert til kr 0,-
- Dette er priser oppgitt av ulike firma som har vært på befaring.

Garasjer eller Carport?

En annen løsning, som carport, har også blitt vurdert.

Styret mener at dette ikke er ideelt for verken beboere eller eiendommens verdi å ha slike, og det også vil senke boligens estetiske uttrykk

I tillegg vil det bli utfordringer med snø. Det skal også nevnes at en lukket garasje reduserer risikoen for tyveri og hærverk. Og en garasje kan, i motsetning til en carport, brukes til oppbevaring av verktøy, dekk og annet (så lenge dette er innafor kravet fra forsikringsselskapet).

«Man tenker kanskje at et lite og enkelt bygg som en carport ikke er så utsatt for været, men regn og snø kan forårsake store konsekvenser, både på konstruksjonen og på fundamentet[4]

«En carport gir ikke samme beskyttelse som en garasje. En garasje gir langt bedre beskyttelse mot de nordiske værforholdene. Regn, snø, kulde, sol og vind kan være skadelig for bilene våre, men en lukket garasje kan beskytte effektivt mot disse utfordringene. Garasjen gir dermed den beste beskyttelsen til bilen din» [5]

Medlemmers ansvar

Det har vært jevnlig informert om foreningens vedlikeholdsutfordringer. Det er forventet at man leser referat dersom man ikke kan stille på generalforsamling. Nye medlemmer får epost fra styret der vi presiserer dette og viser til hjemmesiden der man finner både huseierforeningens vedtekter og referat fra de siste 32 generalforsamlingene (1992 - 2025).

Vi ønsker også å minne om at styret også er beboere i foreningen, og vi gjør en ufattelig stor jobb, nærmest på dugnad, for å finne best mulig løsning for foreningen. Vi må tenke på foreningen som helhet, og dets vedtekter. Vi mener at GTA-prosjektet er best løsning for å ivareta vår felleseiendom.

---

[3] https://www.skytten-huseierforening.net/referat-fra-generalforsamlinger/ (Årsberetning 2022)

[4] https://viivilla.no/bygging/garasje/3-feil-du-ma-unnga-nar-du-lager-carport/

[5] https://gjoerdetselv.com/dagligdags/bil/carport-eller-garasje-valget-er-ditt

Hvorfor GTA-prosjektet

- Vi får betongdekker i garasjene, og ikke asfalt som i dag, med fall ut av garasjen. Dette løser fuktige garasjer, råte på vegger og konstruksjon, og ising utenfor garasjene.
- Nye og større garasjer (dagens standard) – som vi faktisk bruker til bilparkering!
- Flere uteparkeringer
- Mindre fremtidig vedlikehold – vi har ikke tilfluktsrom å vedlikeholde.
- Vi får nye garasjer med garanti (og serviceavtale)
- **Lavere felleskostnader** da vi ikke trenger å sette av like mye til vedlikeholdsfond
- **Lavere forsikringskostnader** siden vi ikke har tilfluktsrom å forsikre og helt nye garasjer
- Ingen krav med tilfluktsrom – letter arbeidet for styret og foreningen som helet
- Bedre ladeanlegg med kontroll over utgifter
    - I dag kan vi ikke lade til spotpris – styret må fortløpende sjekket priser og endre
    - I dag kan ingen andre firma overta drift – vi er låst til DEFA og CloudCharge.
- Bedre kontroll over strøm til garasjene – vi kan skille ut ladebokser og annet elektrisk.
- Per i dag vet vi ikke hva som trekker strøm i garasjen – motorvarmer, fryser, eller sirkelsag…

Kostnader:

Kostnaden pr husstand er avhengig av hvor vi lander på prisestimatet, hvor mye vi bruker av vedlikeholdsfondet og om man velger å installere ladeboks.

Beregnet kostnad på GTA-prosjektet er et sted mellom **21.000.000 - 22.000.000.**

GTA priseksempel høy:

22.000.000 + 10% sikkerhet = 24.200.000 / 94 = 257.500 - 15.000 fra vedlikeholdsfondet = 242.500 kr per husstand. Med tilvalg ladeboks til 22.000 = **264.500 per husstand**

GTA priseksempel lav:

Laveste prisanslag 22.000.000 vi ikke overskrider = 234.000 per husstand. Minus 15.000 fra vedlikeholdsfondet = **219.000 per husstand**. Man velger da ikke ladeboks.

Prisene her spriker mye – men da ser dere at prisen på 265.000 er et overslag som vi forhåpentligvis ikke kommer opp på. Det inkluderer i tillegg både sikkerhetsmargin på 10% og ladeboks.

Styrets innstilling

Styret og ABBL mener den beste løsningen for å håndtere flere utfordringer med dagens situasjon er GTA-prosjektet

Om foreningen velger å ikke gå for GTA-prosjektet, men heller en uviss fremtid og løsningen om etterslepsprosjektet – så går hele sittende styre etter endt periode. Vi kan ikke med god samvittighet arbeide med en løsning vi ikke ønsker eller tror på, der vi fortsetter å betale inn til et vedlikeholdsfond hver måned, uten plan for veien videre. Dette går også imot vedtektene våre, og da spesielt punkt 2.1 og 2.2.

I så fall må Generalforsamlingen velge et helt nytt styre. Vi velger å minne om at dette har vært utfordrende de siste årene. Derfor informerer vi om at hvis et nytt styre ikke kommer på plass må man få inn ekstern styreleder – de utfører ikke noe praktisk arbeid, og koster mellom 150-200.000 NOK årlig (ref. ABBL).

Oppsummering

Det er et stort etterslep på vedlikehold av fellesarealene i huseierforeningen.

Som styret ser vi ingen bedre alternativer enn å håndtere dette som et totalprosjekt, GTA. Vi har fått inn tilbud fra tre ulike aktører i bransjen; Igland, Karlshus og Agarasjen. Sammen med ABBL velger vi det beste helhetlige tilbudet til vår forening.

Det er muligheter for å bruke deler av, eller hele, vedlikeholdsfondet vi har spart opp. På fondet har vi per 31.12.25 1.597.500,- Noe som tilsvarer ca. 17.000 per husstand/medlem.

Kostnaden for hver enkelt husstand er beregnet til å bli mellom 219.000 og 265.000 kr.

Styret mener det er mest hensiktsmessig å investere en liten andel nå, sett opp mot boligens totale verdi, i et helhetlig prosjekt for fremtiden. Alternativet er å betale litt og litt inn i et vedlikeholdsfond i flere år fremover, hvor prisene på utbedringer bare vil øke. En investering nå vil også medføre lavere vedlikeholdskostnader og vil være det mest praktiske valget for foreningen som helhet.

Styret håper dette skrivet tydeliggjør behovet for oppgraderinger, svarer på en del spørsmål og gjør det enda mer aktuelt at vi stemmer for GTA-prosjektet.

Ta kontakt om dere har spørsmål eller vil ta en prat!

- skytten.huseierforening@gmail.com
- ABBL v/Ole Kvigne - e-post: ole.kvigne@abbl.no

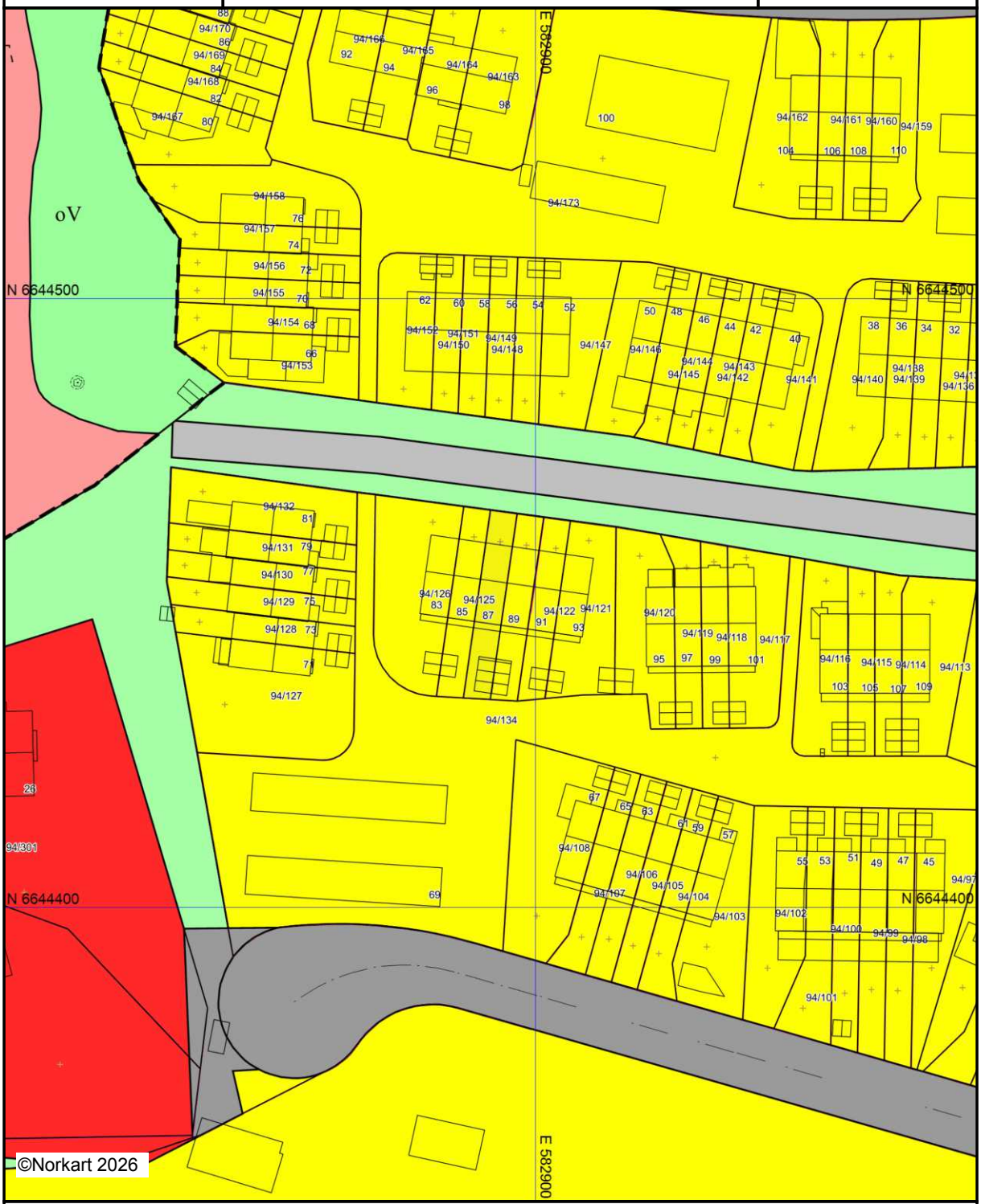
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/124
Adresse: Skytten 87
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



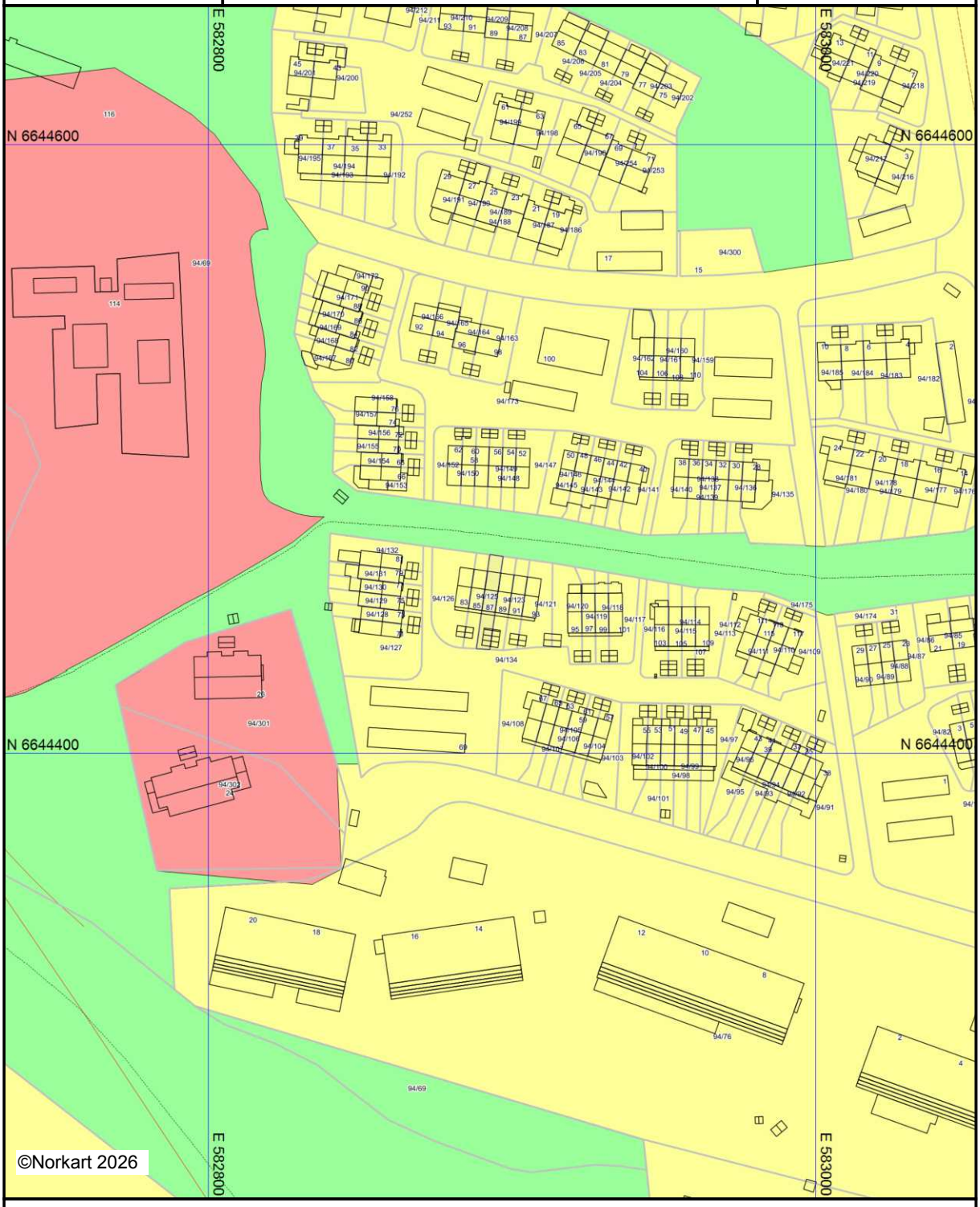
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/124
Adresse: Skytten 87
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/124
Adresse: Skytten 87
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skytten 87, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 138 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

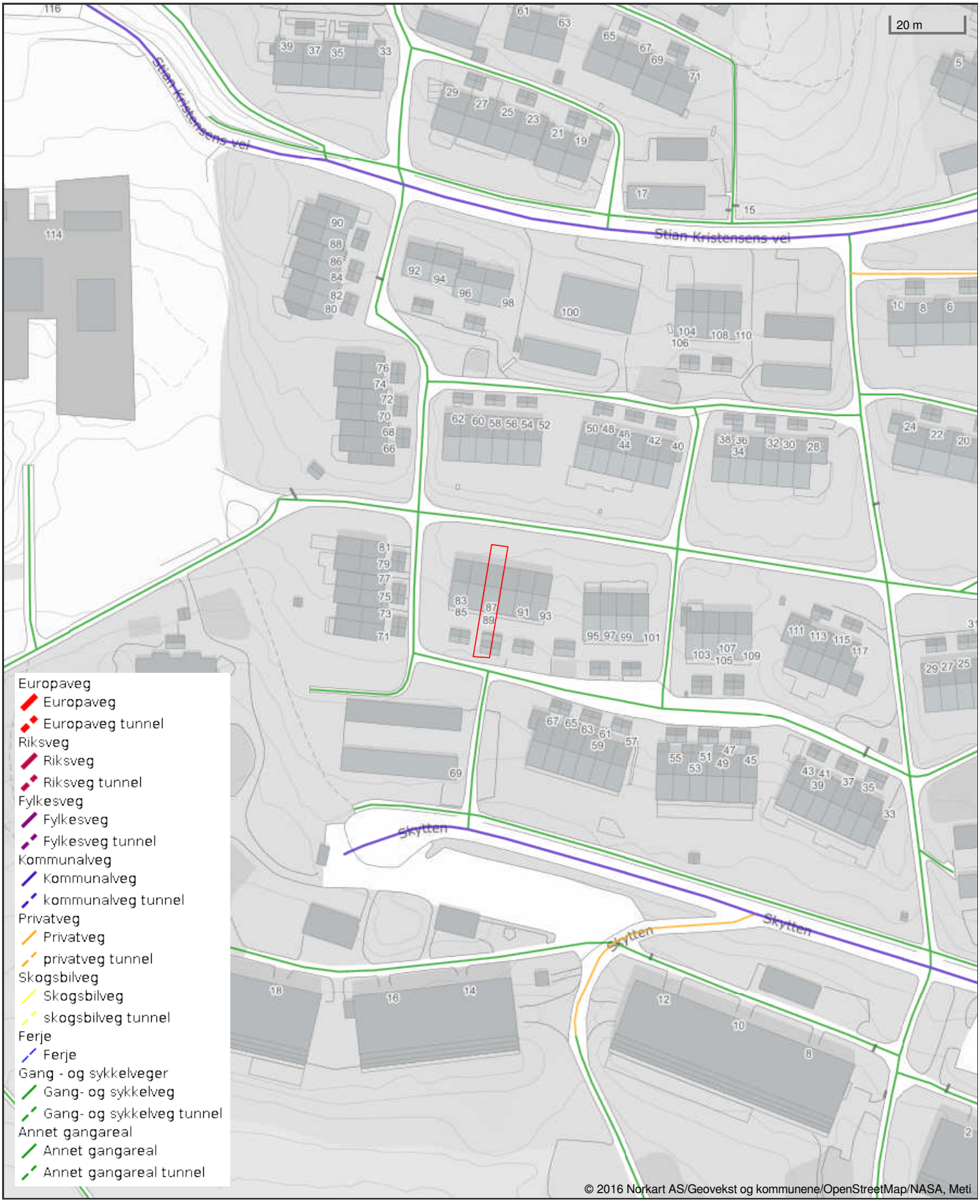
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 138 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** N2

Utskriftsdato: 19.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 94/124//



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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skytten 87, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 312,92 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 257,10 kr
Sum	**19 346,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	144 m2	39.80	1/1	0 %	5 731,42 kr
Avløp etter areal	15%	144 m2	45.26	1/1	0 %	6 518,02 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr
					Sum	**18 078,63 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skytten 87, 1348 RYKKINN								

Avtale 90128652 (Avgiftsadresse: Skytten 87)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	09.04.2024	13.03.2023	Ingen hjemme	Utført
1 etasje stue	1	09.04.2024	13.03.2023	Ingen hjemme	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18A Det mangler slokkeutstyr i boligen		02.11.2020
Enhet	20 Andre forhold	Ingen hjemme/åpnet 09.04.2024, 09:12.	10.04.2024

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: 19.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	94	**Bnr**	124	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Skytten 87 , 1348 RYKKINN						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1970/905	Rekkehus og garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/905	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2002/1402	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skytten 87, 1348 Rykkinn
Gnr. 94, Bnr. 124, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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