PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GESELLSVINGEN 32

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 652

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1885 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EN2753

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

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.

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 1974. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Gang m/trapp, 2 boder, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.
1. etasje: Entré, bod med utvendig adkomst, gang m/trapp, stue m/spiseplass og kjøkken.
2. etasje: 3 soverom, garderobe, gang m/trapp og bad
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbarstige i 2. etasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, er godt vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

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

Det nevnes spesielt:
-Det er lagt nytt taktekket i 2021.
-Gavelvegg er etterisolert og med ny kledning i 2017.

-Det er påvist høye fuktverdier i vegg mot grunnen i kjellerstue og bod. Behov for dreneringsmessige tiltak kan ikke utelukkes.
-Sluk og tettesjikt på vaskerommet er fra byggeår og har passert forventet brukstid.
-Det er ikke etablert brannskille mot nabo på loftet.

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: 1974

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med liggende kledning i tre. (Gavelvegg er etterisolert og det er lagt ny kledning på veggen i 2017.)

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra 2021.

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål og malt metall. (Beslagsløsninger på taket er opplyst skiftet i 2021 ved omlegging av taktekket.

Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1997, 2009 og 2016.
Balkongdør fra byggeår med nyere glass og balkongdør fra 2016.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt, sikkerhetslås og elektronisk lås.

Sørøstvendt platting i trekonstruksjoner på ca 104 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage.
Frittliggende platting i trekonstruksjoner på ca 15 m2. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Det er en lekestue på tomten. Gulvareal i lekestuen er ca 3,6 m2. Ikke måleverdig som følge av lav takhøyde. Kun til opplysning.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser, malt betong, malt vinylbelegg og laminat.
Overflater vegger med: malt panel, fliser, malt betong og glatte malte overflater,
Overflater tak med: Malt panel, ubehandlet gips og malte plater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Mursteinspipe fra byggeår. Opplyst foret innvendig med stålrør i ca 2016. Lukket peisovn i stue. Underlagsplate i glass.

Boligen har flere rom i kjelleren som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i betong. 2 vegger er foret ut med isopor, dampsperre og plater.

Trapper i trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av eldre malte 3-speils malte tredører, malt fyllingsdør, skyvedør og skyvedør med glass.

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

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger kun dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger med malt tapet. Tak med malte plater.
Gulv med malt vinylbelegg.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig belegg i sluket.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, motor for sentralstøvsuger, skap og hyller.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad fra 2007. Badet er bygget av eier selv med hjelp av en venn som er rørlegger. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
2 sluk i plast med uttagbare vannlåser. Det er synlig smøremembran i begge sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og koketopp.
Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom fra 2011.
Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilering ved avtrekk i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.
Fordelerskap for rør i rør er plassert i vegg under vasken på bad i 2. etasje. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler i tak og spalteventiler på vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, varmekabler i enkelte gulvflater og ildsted i stuen.

300 liters varmtvannstank. Produsert i 2006. Plassert på vaskerom.

Delvis åpent, delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer, Strømmåler og kursfortegnelse i slapet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, ukjent dreneringsløsning.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Løst stablet støttemur i naturstein.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med stensatt inngangsparti, gressplen, plattinger og beplantning.

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Kjeller: Rommet som i dag brukes som kjellerstue har ikke rombenevnelse på original tegning, men det er ikke tegnet inn vindu i rommet. På befaringen er det etablert vindu. Rommet var ikke opprinnelig tiltenkt som rom for varig opphold. Bruksendret.,
1. etasje: Uendret.
2. etasje: Det er foretatt endringer i planløsning. Uendret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Oppføring av bod er meldepliktig, uten byggemelding vil oppføring av boder i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

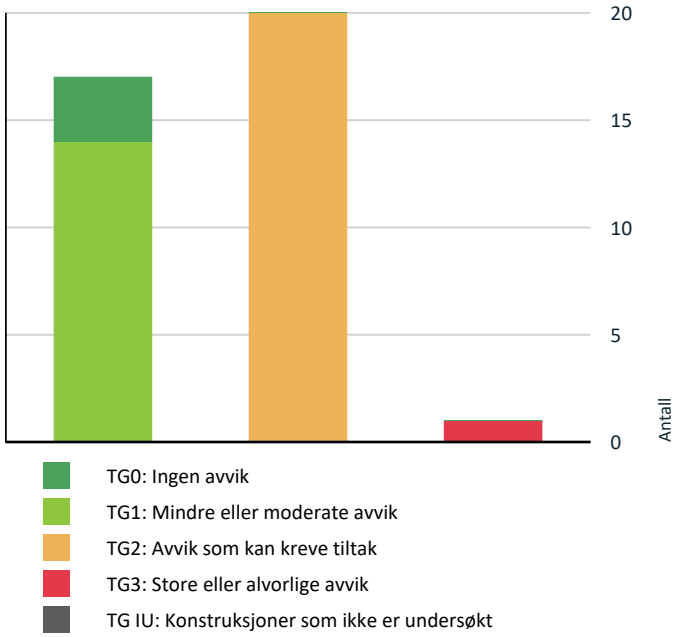
Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boden er ikke byggemeldt.

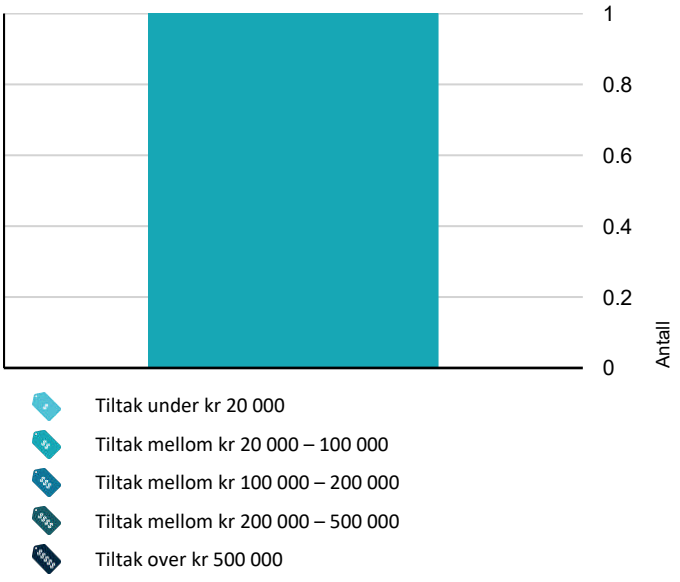
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	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
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Ferdigattest fra 1975

Tilbygg / modernisering

Modernisering
- Liste fra eier:
  Bad pusset opp i 2007
- Ny varmtvannsbereder (300 liter) installert i 2007
- Kjøkken pusset opp i 2011
- Gjestetoalett i kjeller pusset opp i 2011
- Gulv i vindfang/gang pusset opp i 2011
- Sikringsskap oppgradert med automatsikringer i 2011
- Etterisolering av gavlvegg (5 cm isolasjon og asfaltplater) i 2017
- Ny terrasse bygget i 2017, med adkomstluker til felles vann- og kloakkummer
- Ny shingel på tak/bod for nr. 32 og 34 i 2021
- Stålrør montert i pipeløpet (årstall ikke angitt)
- Ny shingel og takrenner på garasje i 2020

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra 2021.

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte da arebeider i høyden over 2 meter ikke tillates i henhold til gjeldende arbeismiljøvernlov.
Av hensyn til personlig sikkerhet og HMS-regler er taket derfor kun besiktiget fra bakkeniv og fra vindu i 2 etasje med de begrensninger dette innebærer.

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

-Undertaket er fra byggeår og har synlige tegn på tidligere fuktpåvirkning. Ved fuktmåling på befaringen var områdene tørre.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

-Ved beste utskifting av taktekket må undertak kontrolleres og eventuelt skiftes.



Undertak



Undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål og malt metall. (Beslagsløsninger på taket er opplyst skiftet i 2021 ved omlegging av taktekket.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasader med liggende kledning i tre. (Gavelvegg er etterisolert og det er lagt ny kledning på veggen i 2017.)

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 etablert lufting til gavelvegg fra 2017.)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det må forventes hyppigere vedlikehold på kledning med lite lufting. Ved utskifting av hele vegger med kledning må lufting etableres.



Ingen lufting i underkant av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår.

Det bemerkes: Det er mye gjennstander på loftet, dette begrenser besiktigelsen noe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Det er observert eldre fuktskjolder i undertaket. Områdene var tørre på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Områder med fuktskjolder holdes under observasjon. Lufting bør kontrolleres.



Eksempel på fukskjolder. Ingen forhøyet fuktverdi ble registrert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1997, 2009 og 2016.
Balkongdør fra byggeår med nyere glass og balkongdør fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer. Det anbefales å rette avvikene for lengre bruktid på vinduene.
-Alder på enkelte vinduer tilsier at utskifting bør planlegges.


Omramming ned mot vannbrett.


Ommramming mot vannbrett.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i lakkert tre med glassfelt, sikkerhetslås og elektronisk lås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sørøstvendt platting i trekonstruksjoner på ca 104 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert markise, skjermvehger, belysning, og markiser i tilknytting til plattingen.

Det er luke i plattingen med adkomst for felles tilknyttingspunkt for vann og avløp.


Luke for tilknyttingspunkt.

TG 1 Frittliggende platting.

Beskrivelse
Frittliggende platting i trekonstruksjoner på ca 15 m2. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en lekestue på tomten. Gulvareal i lekestuen er ca 3,6 m2. Ikke måleverdig som følge av lav takhøyde. Kun til opplysning.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, fliser, malt betong, malt vinylbelegg og laminat.
Overflater vegger med: malt panel, fliser, malt betong og glatte malte overflater,
Overflater tak med: Malt panel, ubehandlet gips og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak i kjellerstue er 2,13 meter. I stue er 2,35 meteri gang m/trapp er 2,37 meter

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 kontrollert:
Kjeller: 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.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt planavvik ca 25 mm i gang m/trapp i 2. etasje og ca 16 mm på soverom.
-Det er observert riss i betonggulv i kjellerbod.
-Det er observert ca 20 mm "heng" i tak i kjellerstuen.

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



2 cm heng i tak over vindu.



Riss i gulv.



Lasermåling planavvik

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Opplyst foret innvendig med stålrør i ca 2016. Lukket peisovn i stue. Underlagsplate i glass.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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



Ikke ubrennbar plate.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom i kjelleren som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i betong. 2 vegger er foret ut med isopor, dampsperre og plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det ble borret 73 mm hull for fuktmåling i utforet vegg under terreng i kjellerstuen. Ved fuktmåling viser måleinstrument full fibermetting av treverket, dette er vått. Det lukter fuktighet i borrehiullet. (Det var ingen symptomer på fuktskader på utsiden av vegger eller på gulvet.)
-Det er observert forhøyede fuktverdier og fuktsymptomer i eksponert vegg i boden.
-Isopor er uegnet som isolasjon inne i trekonstruksjon og har høy røykutvikling ved brann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Forholdene bør observeres over tid, ved vedvarende høye fuktverdier bør tiltak vurderes.

-Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte vannskader.


Fibermettet treverk. Vått.


Synlige fuktsymptomer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av eldre malte 3-speils malte tredører, malt fyllingsdør, skyvedør og skyvedør med glass.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger kun dokumentasjon i form av ferdigattest.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt tapet. Tak med malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med malt vinylbelegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Synlig belegg i sluket.

Vurdering av avvik:

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

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

-Sluk og tettesjikt har passert forventet brukstid.
-Det er ikke tettesjikt i våtsoner på vegger.

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.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

-Det må forventes utskifting av tettesjikt på gulvet og å fuktsikre våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tettesjikt og sluk.



Ikke godkjent tettesjikt i våtsone.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, motor for sentralstøvsuger, skap og hyller.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Slagterskel, ikke tilluft.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill på vaskerom.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Badet er bygget av eier selv med hjelp av en venn som er rørlegger. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra utførelse.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Riss i fuger holdes under observasjon, ved utvikling må tiltak forventes.

Tilstandsrapport



Riss i fuger.



Riss i fuger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

-Gulvet utenfor dusjen er flatt uten fall mot sluk under badekar. Gulv i dusjen er bygget høyere enn resterende gulv for fall.
-Det lot seg ikke verifisere at tettesjikt er trukket 25 mm opp på 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.

-Det bør verifiseres at badet er lekkasjesikret med oppkant i tettesjikt ved terskel, om dette ikke er etablert bør det etableres.



Fallmåling gulv.



Fallmåling gulv

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 sluk i plast med uttagbare vannlåser. Det er synlig smøremembran i begge sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

-Det er ikke tettesjikt inne i sisternekassen..
-Fordelersksp for vannrør er plassert under vasken og er kun tettet med silikon mot ramme, silikon er ikke godkjent som tettesjikt i våtesoner.
-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.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

-Uten tettesjikt i innbygde konstruksjoner med vanninstallasjoner øker risiko for skade ved lekkasjer. Det bør kartlegges for mulighet for å montere automatisk lekkasjesikring i kassen.



Sisternekasse.



Vannskap.



Sluk i dusjen



Sluk under badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Ingen avrenningsløsning.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

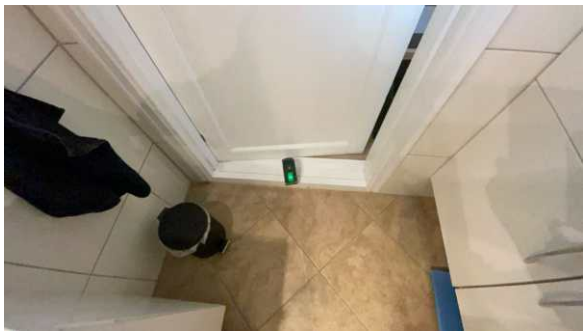
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Slagterskel, ingen tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og koketopp. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2011.
Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er varmekabler i gulvet.
Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilering ved avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Det er hullyd i flisgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.
-Hullyd under fliser kan være ett symptom på at fliser har dårlig vedheft til underlaget, men det finnes også underlag som vil gi denne lyden uten manglende vedheft. Det er ikke observert symptomer på at gulvflisene løsner.



Ingen avrenning fra innbygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet. Fordelerskap for rør i rør er plassert i vegg under vasken på bad i 2. etasje. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.

Vurdering av avvik:

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

-Skap under vasken har slik plassering at hyller, dører og avløpsrø må demonteres for tilgang.

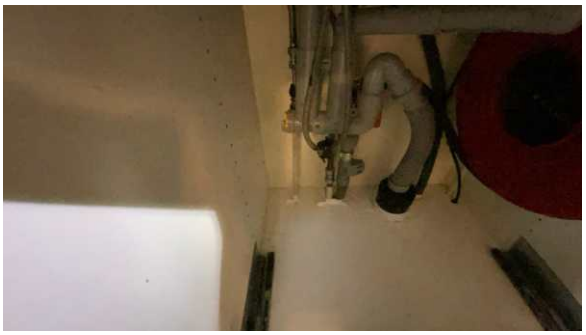
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.





Hovedinntak.



Fordelerskap for vann.

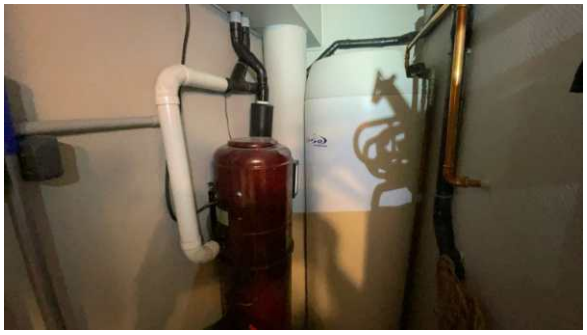
TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• 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.



Hovedstamme.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventiler i tak og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Det er ikke etabler ventilasjon utover åpning av vindu/dør i stuen.

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank. Produsert i 2006. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis åpent, delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer, Strømmåler og kursfortegnelse i slapet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 Ny innmat i sikringsskap i 2011.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   -Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2011 eller i 2007. (Eier har fått utført en kontroll av arbeider frra 2011 i 2026-det foreligger samsvarserklæring for dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av boligens el-anlegg er fra byggeår og det er kun foretatt kontroll av arbeider fra 2011. Det anbefales en full periodisk kontroll av anlegget med tilhørende retting av eventuelle avvik. Noe modernisering må forentes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det 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 etter 1999.

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

Tilstandsrapport



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent dreneringsløsning.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Ved hulltaking og enkle fuktsøk i kjelleren ble det påvist høye fultverdier i utforet vegg og fuktsymptomer i hjørne på bod.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

-Drenering må sees i sammenheng med rom under terreng, bortleding av vann og terrengforhold.

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier i utforet vegg.



Fuktsymptomer i form av avflasset maling og murpuss. Synlig saltutfelling.



Ingen synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong.

Det bemerkes: Grunnmur/fundamenter er hovedsakelig tilbakefylt eller gjennbygget med lite mulighet for kontroll.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Løst stablet støttemur i naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med stensatt inngangsparti, gressplen, plattinger og beplantning.

Det bemerkes: Det er platting mot boligen på store deler tomten og fall på terreng under platting er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstamme avløp.



Hovedinntak vann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Det er ikke etablert brannskille mot nabo på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- 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.

Tilstandsrapport



Ikke etablert brannskille.



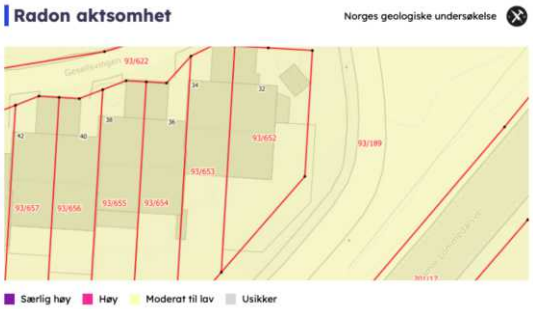
Ingen håndløper.



Avstand mellom trinn. 13 cm



Avstand rekkverk.



Radonkart

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent år for oppføring

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i enkle trekonstruksjoner bygget mot boligen.

Boden er ikke fast fundamentert.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Faseder med kledning i tre.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel.

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

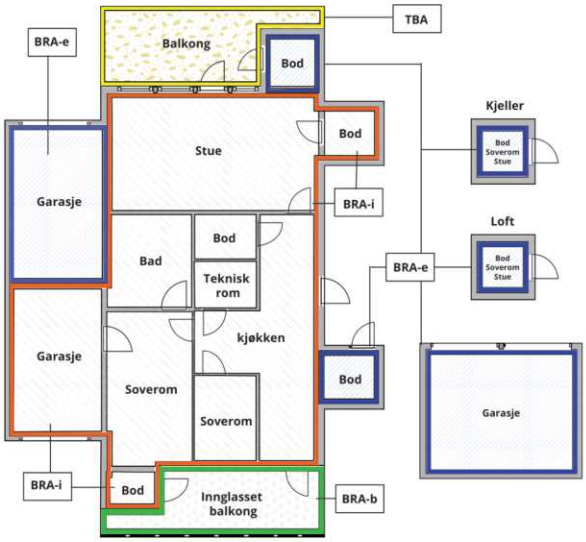
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	43			43	
1.Etasje	50	5		55	119
2.Etasje	46			46	
SUM	**139**	**5**			**119**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, vaskerom, toalettrom, kjellerstue		
1.Etasje	Entré, gang m/trapp, stue m/spiseplass, kjøkken	Bod	
2.Etasje	Gang m/trapp, garderobe, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Rommet som i dag brukes som kjellerstue har ikke rombenevnelse på original tegning, men det er ikke tegnet inn vindu i rommet. På befaringen er det etablert vindu. Rommet var ikke opprinnelig tiltenkt som rom for varig opphold. Bruksendret.,
1. etasje: Uendret.
2. etasje: Det er foretatt endringer i planløsning. Uendret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Oppføring av bod er meldepliktig, uten byggemelding vil oppføring av boder i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bruksendring av rom, oppføring av bod og enkelte fasadeendringer (Dør/vindu) er utført uten byggemelding.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Boden er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boden er ikke byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Asle Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	652		0	186.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gesellsvingen 32

Hjemmelshaver
Amundsen Asle, Amundsen Sissel Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Rykkinn. Flere barnehager i nærheten, både private og kommunale. Skoler i nærheten.
Kort avstand til dagligvareforretning og bussholdeplass med ekspressavganger til Oslo i rushtiden. Ellers er det gode handlemuligheter på Rykkinn senter med varierte forretninger og servicetilbud

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er oppsrbeidet med stensatt inngangsparti, gressplen, plattinger og beplantning.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjerekke. (Klargjort for el-bil lader. Lader er ikke montert.)
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. Gjennomgått av takstmann før befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Kommune	03.06.1981	Byggemeldt tegning 1.etasje tilbygging vindfang	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	23.10.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	13.10.1973	Byggemeldte tegninger, inkludert plan av alle etasjer.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.03.2025	Liste over oppgraderende arbeider fra 2007-2020.	Gjennomgått	1	Nei
Kolsås elektro og varme	16.03.2026	Samsvarserklæring:kontroll og målinger av varmekabler og matter som var lagt av Ultimoelektro i 2011, og utarbeidelse av Dokumentasjon av dette, samt kontroll av stikkontakter over benk på kjøkken. sa	Gjennomgått	1	Nei
Mannblikk Buskerud	14.04.2021	Faktura omlegging av tak.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	26.11.2004	opplysning om vedlikeholdsplikt for støttemur.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	01.01.2011	Bilde av varmekabel toalett	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	01.01.2017	Bilder av vegg som etterisoleres.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	01.01.2011	Bilder av oppgradering entré	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	01.01.2011	Bilder av oppgradering kjøkken	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	01.01.2007	Bilder av oppgradering bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	13.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/EN2753

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
7260112

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asle Amundsen	Sissel Elisabeth Amundsen

Gateadresse
Gesellsvingen 32

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: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2507843

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: 7260112

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært rørlegger. Utført på dugnad, samt egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble bygget opp på nytt med nye vannrør og avløp. Smøremembran på alle vegger og gulv etter forskrifter for oppbygging av nytt bad. Bilder kan fremskaffes.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

Beskrivelse: Det ble oppdaget sprekker i noen piper i Sameiet og det ble anbefalt enten å slemme pipa innvendig eller sette inn stålrør. Vi valgte stålrør, fungerer veldig bra.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye varmekabler på bad, gjeste toalett og vindfang. Nytt sikringskap

Arbeid utført av: Kolsås elektro. (Tidligere Ultimo Elektro)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 7260112

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak på rekkehus og bod utført av Mannblikk. Egeninnsats på terrasse og gavl vegg.
Arbeid utført av	Mannblikk Buskerud AS

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 7260112

Tilleggskommentar

Det er feil Epost adresse. Riktig er: asleam44@gmail.com

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: 7260112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Amundsen	3d3f8ec92c9e104d5c684067619bbfd129ff0658	12.03.2026 18:15:46 UTC	Signer authenticated by One time code

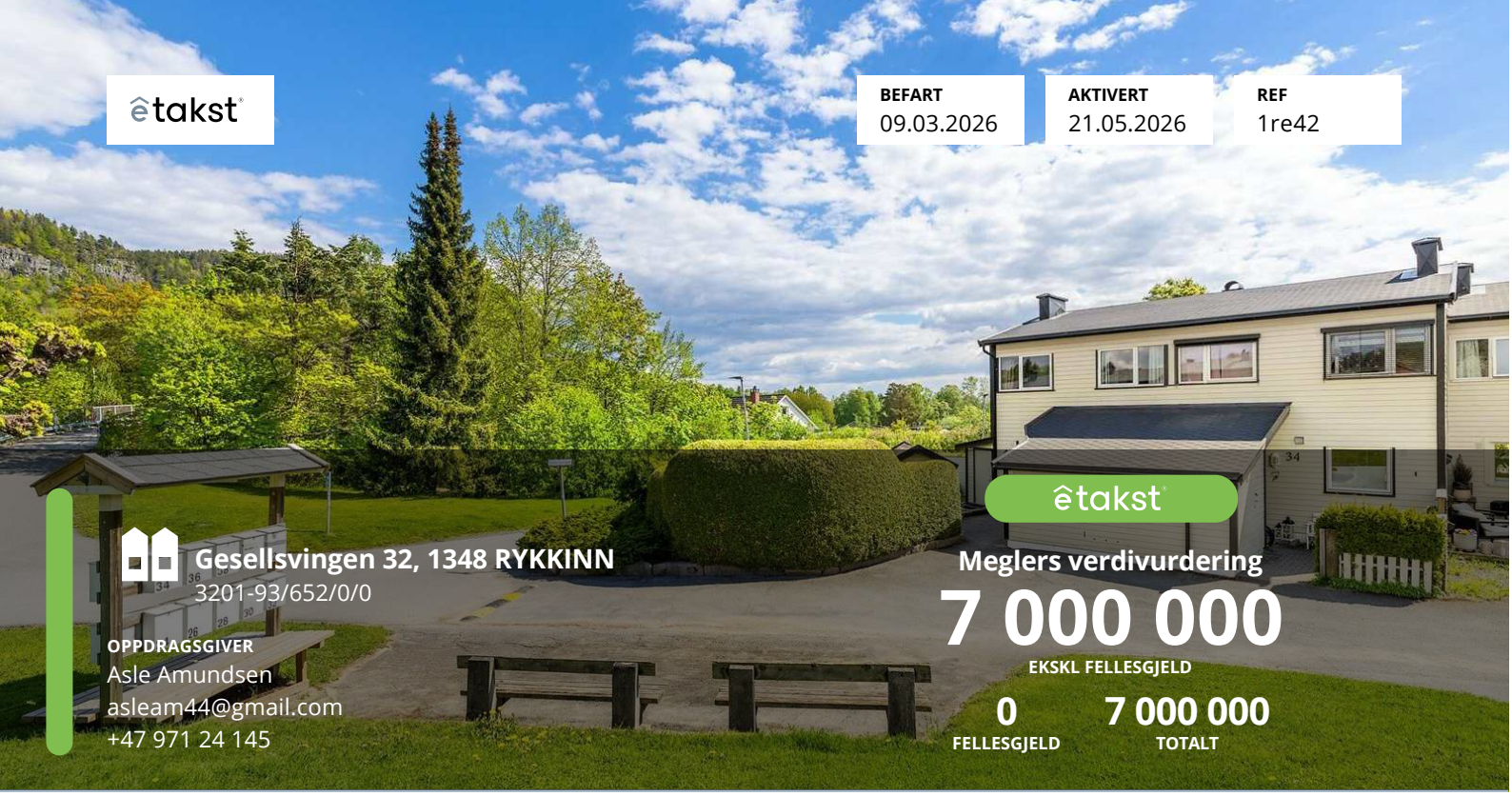
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Amundsen	3ca9e650f20c4ca13e653be50e8e722be2dd0078	12.03.2026 18:17:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260112

→ 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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
09.03.2026	21.05.2026	1re42

Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN

3201-93/652/0/0

OPPDRAGSGIVER
Asle Amundsen
asleam44@gmail.com
+47 971 24 145

etakst

Meglers verdivurdering

7 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	7 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier rekkehus	
Selveier tomt	186 m2
Byggeår	1974
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	1 325
Formue	-

AREAL

BRA-i	139 m2	TBA	119 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Gesellsvingen 16, 1348 Rykkinn	21.10.2022	7 650 000	0	7 650 000	1974	132 m²
Gesellsvingen 37, 1348 Rykkinn	01.11.2022	7 160 000	0	7 160 000	1974	134 m²
Gesellsvingen 26, 1348 Rykkinn	06.02.2024	6 690 000	0	6 690 000	1974	133 m²

Velkommen til Gesellsvingen 32 – et innbydende og familievennlig enderekkehus med attraktiv intern beliggenhet! Meget barnevennlig med gode solforhold og flotte uteområder. Boligen har en smart og funksjonell planløsning med romslige oppholdsarealer som passer perfekt til barnefamilier.

Høydepunkter:
- Enderekkehus over 3 plan
- Stor terrasse og solrik platting
- 3 soverom
- Garderobe
- Kjellerstue
- Bad, vaskerom og toalettrom

MEGLER
Stian L. Eriksen
stianlomo.eriksen@privatmegleren.no
+4747022848

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

- Koselig vedovn i stue
- Godt med bodplass
- Nytt taktekke (2021)
- Etterisolert gavlvegg med ny kledning (2017)

Svært barnevennlig område med bilfrie gangveier til skole, barnehage og idrettsanlegg. Kort vei til buss, T-bane, nærbutikk og Rykkinn senter. Området byr på et aktivt idrettsmiljø og nærhet til flotte turmuligheter i nærområdet.

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

enova

Energiattest



Adresse **Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN**	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296585**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16145645**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **652**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 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 **186,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 758 kWh**

Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN

Detaljering

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

Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Sørjordet Huseierforening

Oppdragsnr.	Vår dato
7260112	10.03.2026

Salg av eierseksjon i Sørjordet Huseierforening

Adresse:	Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN
Hjemmelshaver(e):	Asle Amundsen Sissel Elisabeth Amundsen
Eiendom:	gnr. 93, bnr. 652 i Bærum

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Berthe-Lise Harboe

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 93, bnr. 652 i Bærum
Adresse: Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN
Onr. 7260112

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 1325

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, TV, snømåking, søppeltømming, felles gressklipper.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 1200

Utestående krav: 0 pr 16.03.2026

Forsikret i N/A Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingenting per dags dato, men se kommentar nedenfor om bytte av asfalt. 125kr av felleskostnaden settes av til bytte av asfalt om rundt 4-5 år.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Asfalten på området skal byttes om rundt 4-5 år, men den forventede kostnaden for dette er inkludert i oppgitt felleskostnad.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, ingen godkjenning.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Remi Juliebø
Adresse:	Gesellsvingen 46
Telefon:	
Fax:	
E-post:	sorjordet1348@gmail.com

Send svar til: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 16/3 / Rykkinn

Christian Utby Tønnessen

Forretningsførers stempel/underskrift

Vedtekter for Sørjordet Huseierforening (stiftet 19. november 1974)

Revidert ved årsmøte 16. mars 2016, enstemmig vedtatt.

---

§ 1. *Navn*

(1) Foreningens navn er Sørjordet Huseierforening.

§ 2. *Formål og virkemidler*

(1) Huseierforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området etter § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Huseierforeningen skal arbeide for å ivareta stedets sosiale og fysiske miljø, beboernes trivsel og sikkerhet. Huseierforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

(2) Huseierforeningen er partipolitisk uavhengig.

(3) Huseierforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

(4) Huseierforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

§ 3. *Geografisk område*

(1) Huseierforeningens geografiske område er alle boenheter i Gesellsvingen og alle fellesarealer tilknyttet disse.

§ 4. *Juridisk person*

(1) Huseierforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. *Medlemskap*

(1) Enhver boligeier som er omfattet av huseierforeningens geografiske område etter § 3 er pliktig medlem i foreningen.

(2) Det pliktige medlemskapet følger av kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale, og sameigelovas bestemmelser.

(3) Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikt til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen. Tidligere eier og ny eier må innbyrdes fordele innbetalt kontingent.

§ 6. *Kontingent*

(1) Årsmøtet fastsetter kontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av utgiftene huseierforeningen har hatt som følge av fellesskapets faste kostnader.

(2) Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

a) krav om betaling med tillegg av påløpte renter beregnet i henhold til forsinkelsesrenteloven (lov av 17. desember 1976 nr. 100),
b) bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

§ 7. *Årsmøte*

(1) Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

(2) Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres med minst fire ukers varsel. I varselet skal det angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal være innsendt til styret.

(3) Innkallingen til årsmøtet skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

(4) Alle medlemmene i huseierforeningen har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver boenhet har kun én stemme. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

(5) Årsmøtet skal behandle:

a) årsberetning fra styret,
b) huseierforeningens regnskap,
c) innkomne forslag, og
d) budsjett og planer for kommende år, herunder fastsettelse av kontingent.

(6) Årsmøtet velger møteleder og referent.

(7) Årsmøtets beslutninger, og eventuelle dissenser som forlanges protokollert, skal sendes samtlige medlemmer.

(8) Styret velges av årsmøtet og skal bestå av seks medlemmer. Begge kjønn skal være representert, og man bør tilstrebe at alle rekkene er representert. Styremedlemmene velges for to år. Styret konstituerer seg selv og velger leder, økonomiansvarlig og sekretær. Kun halvparten av styret kan være på valg. Hvis dette ikke lar seg gjøre, for eksempel på grunn av

flytting, skal avtroppende styremedlemmer sørge for at tilgjengelig kunnskap og dokumentasjon videreføres til det nye styret.

(9) Hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet fattes årsmøtets beslutninger med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmene med stemmerett.

§ 8. *Ekstraordinært årsmøte*

(1) Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst fem av huseierforeningens medlemmer kommer med skriftlig krav om det.

(2) Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som for ordinært årsmøte etter § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ 9. *Styret*

(1) Huseierforeningen ledes av et styre. Styret er huseierforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltningen av huseierforeningen.

(2) Styret skal:

a) iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
b) stå for huseierforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser,
c) forvalte huseierforeningens eiendeler og eiendom, herunder sette opp budsjett og føre huseierforeningens regnskap,
d) oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver etter behov,
e) etter beste evne søke å oppfylle huseierforeningens formål,
f) representere huseierforeningen utad, og
g) sørge for at huseierforeningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier huseierforeningen innehar og den virksomhet som bedrives.

(3) Styret har disposisjonsrett over huseierforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av årsmøtets vedtak. Styret har imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for huseierforeningen uten samtykke fra årsmøtet.

(4) Styret holder møte når leder bestemmer, eller minst to av styremedlemmene forlanger det.

(5) Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Leder, eller økonomiansvarlig i leders fravær, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant fremmøtte styremedlemmene med stemmerett. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

(6) Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor styremedlemmet har særinteresser på tvers av huseierforeningens interesser.

§ 11. *Regnskap og revisjon*

(1) Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Styret skal påse at regnskap blir ført, og engasjere en uavhengig person til å se over regnskapet.

§ 12. *Vedtektsendringer*

(1) Vedtektsendringer må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

(2) Vedtatte vedtektsendringer trer i kraft umiddelbart hvis ikke årsmøtet har besluttet noe annet. Vedtektsendringer kan ikke vedtas med tilbakevirkende kraft.

§ 13. *Avvikling*

(1) Avvikling av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte.

(2) Et vedtak om avvikling krever 2/3 flertall, og må gjentas med 2/3 flertall på et ekstraordinært årsmøte tre måneder etter førstegangsvedtaket om avvikling.

(3) Et avviklingsstyre skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre, og får uansett stilling som avviklingsstyre hvis årsmøte ikke foretar et særskilt valg.

(4) Huseierforeningens formue skal etter avvikling og gjeldsavleggelse tilfalle formålet huseierforeningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på huseierforeningens midler eller andel av disse.

§ 14. *Sammenslutning/deling*

(1) Sammenslutning med andre foreninger, eller deling av huseierforeningen, anses ikke som avvikling.

(2) Vedtak om sammenslutning eller deling, og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse, treffes i samsvar med § 12 om vedtektsendringer. Styret skal utarbeide en plan for sammenslutningen eller delingen som årsmøtet skal stemme over.

(3) Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra huseierforeningens kreditorer.

§ 15. *Forholdet til annen lovgivning*

(1) I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser skal sameigelova (lov av 18. juni 1965 nr. 6) komme til anvendelse.

RESULTATREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Innbetaling fellesutgifter	485 100,00	504 000,00	504 000,00	-	667 800,00	* Se kommentar
Innbetaling garasjeutgifter Gesellsvingen	4 284,00	3 800,00	3 800,00	-	3 920,00	* Se kommentar
Innbetaling garasjeutgifter Stigerbakken	59 806,00	52 224,00	52 224,00	-	52 224,00	* Se kommentar
Innbetaling skadedyrkontroll	8 550,00	0,00	0,00	-	0,00	* Se kommentar
Innbetaling renovasjonsordning - renovasjonsavgift til Bærum Kommune	136 668,00	169 638,00	169 638,00	-	169 680,00	* Se kommentar
Innbetaling dugnad - Egne garasjerekke	0,00	0,00	0,00	-	0,00	
Diverse inntekter [1)]	0,00	0,00	1 611,25	*1 611,25*	200 000,00	
Sum inntekter/innbetalinger:	**694 408,00**	**729 662,00**	**731 273,25**	*1 611,25*	**1 093 624,00**	
Kabel-TV	278 868,25	324 072,00	327 222,00	*-3 150,00*	324 072,00	* Se kommentar
Snøbrøyting og feiing	72 866,25	73 000,00	99 375,00	*-26 375,00*	100 000,00	* Se kommentar
Dugnad 7)	22 488,75	22 000,00	45 795,73	*-23 795,73*	45 000,00	* Se kommentar
Veibelysning og strøm garasjer 2)	17 306,92	17 800,00	17 797,08	*2,92*	18 000,00	* Se kommentar
Garasjedrift - Stigerbakken 6)	59 806,00	52 224,00	52 224,00	-	52 224,00	* Se kommentar
Renovasjonsordning og vedlikehold 5)	142 227,10	186 636,32	184 621,28	*2 015,04*	186 636,32	* Se kommentar
Diverse utgifter 3)	35 983,23	56 462,00	61 435,80	*-4 973,80*	257 262,00	* Se kommentar
Sum utgifter/utbetalinger:	**629 546,50**	**732 194,32**	**788 470,89**	*-56 276,57*	**983 194,32**	
Ordinært resultat	**64 861,50**	**-2 532,32**	**-57 197,64**	**-54 665,32**	**110 429,68**	* Se kommentar
Finansinntekter/utgifter 4)	182,00	0,00	22 851,00	*22 851,00*	0,00	
Resultat etter finansposter	**65 043,50**	**-2 532,32**	**-34 346,64**		**110 429,68**	
Ekstraordinære inntekter	0,00	0,00	0,00		0,00	
Ekstraordinære utgifter	0,00	0,00	0,00		0,00	
Resultat	**65 043,50**	**-2 532,32**	**-34 346,64**		**110 429,68**	
Disponering av resultat						
Økning/reduksjon av Annen EK	**65 043,50**	**-2 532,32**	**-34 346,64**	*-31 814,32*	**110 429,68**	

(Leder) (Økonomiansvarlig)

Note 1

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Diverse inntekter						
Vipps-overføringer fra felles arrangementer	0,00	0,00	1611,25	1 611,25	0,00	* Se kommentar
Støtte fra Sparebankstiftelsen	0,00	0,00	0,00	-	200 000	
Sum	**0,00**	**0,00**	**1 611,25**	**1 611,25**	**200 000**	

Note 2

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Veibelysning og strøm						
Veibelysning - Drift og vedlikehold av kommunalt lysnett	13 507,38	13 800,00	13 882,50	*82,50*	14 000,00	* Se kommentar
Strøm - Selvstendige garasjer	3 799,54	4 000,00	3 914,58	*-85,42*	4 000,00	* Se kommentar
Sum	**17 306,92**	**17 800,00**	**17 797,08**	***-2,92***	**18 000,00**	

Note 3

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Diverse utgifter						
Bankomkostnader - DnB	3 442,00	3 400,00	3 434,50	*34,50*	3 400,00	* Se kommentar
Regnskapsprogram - Fiken.no	5 698,75	5 000,00	5 808,75	*808,75*	5 800,00	* Se kommentar
Div. adm.utgifter + Utlegg til diverse arrangement/utstyr	9 780,48	9 000,00	13 132,55	*4 132,55*	9 000,00	* Se kommentar
Div.medlemskap (Vellenes Landsforbund etc)	1 062,00	1 062,00	1 062,00	-	1 062,00	* Se kommentar
Styrehonnorar (6 styremedlemmer)	16 000,00	38 000,00	37 998,00	*-2,00*	38 000,00	* Se kommentar
Oppgradering av felles lekeplass				-	200 000,00	
Sum	**35 983,23**	**56 462,00**	**61 435,80**	**4 973,80**	**257 262,00**	

Note 4

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026
Finansinntekter/utgifter					
Renter konto 1503.75.01473 (drift)	182,00	0,00	0,00	-	0,00
Renter konto 1503.75.01481 (garasje)	0,00	0,00	0,00	-	0,00
Renter konto 1503.75.01503 (asfalt)	0,00	0,00	0,00	-	0,00
Renter konto 1503.26.18704 (kort)	0,00	0,00	0,00	-	0,00
Avkastning konto 9845816 (Asfaltfond)			22 851,00	*22 851,00*	0,00
Sum	**182,00**	**0,00**	**22 851,00**	***22 851,00***	**0,00**

Note 5

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Renovasjonsordning og vedlikehold						
Vask av beholdere - Serviceavtale med NiWi AS	16 890,00	17 000,00	17 730,00	*730,00*	17 000,00	* Se kommentar
Skadedyrekontroll	0,00	0,00	0,00	-	0,00	* Se kommentar
Kommunale avgifter - standard tømming (tømmefrekvens 2)	125 337,10	169 636,32	166 891,28	*-2 745,04*	169 636,32	* Se kommentar
Sum	**142 227,10**	**186 636,32**	**184 621,28**	***-2 015,04***	**186 636,32**	

Note 6

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026	
Stigerbakken						
Prosjekt - El-billading 2019		0,00	0,00	-	0,00	
Prosjekt - Rehabilitering 2018 (nedbetaling over 5 år)		0,00	0,00	-	0,00	* Se kommentar
Garasjedrift - pr år (varierende utgifter)		52 224,00	52 224,00	-	52 224,00	* Se kommentar
Sum	**0,00**	**52 224,00**	**52 224,00**	**-**	**52 224,00**	

Note 7

	2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Avvik*	Budsjett 2026
Dugnad					
Vårdugnad - containerleie og andre utlegg	22 488,75	22 000,00	45 795,73	*23 795,73*	45 000,00
					0,00

					0,00
					0,00
					0,00
Sum	**22 488,75**	**22 000,00**	**45 795,73**	**23 795,73**	**45 000,00**

BALANSEREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

	pr 1.januar 2025	pr. 1.januar 2026	*Endring*	
Eiendeler:				
Bankinnskudd [1]	369 121,77	334 751,00		
Fordringer [2]	0,00	200 000,00		
Sum eiendeler:	**369 121,77**	**534 751,00**		
Gjeld og EK:				
Gjeld	0,00	0,00		
Påløpt ikke forfalt	0,00	0,00		
Sum gjeld	**0,00**	**0,00**		
Egenkapital:				
Asfaltfond	3 250,44	182 851,00		
Annen EK	365 871,33	151 900,00		
Sum EK	**369 121,77**	**334 751,00**		
Sum Gjeld og EK	**369 121,77**	**334 751,00**	*-34 370,77*	-24,13

Note 1

	pr 1.januar 2025	pr. 1.januar 2026	*Endring*
Bankinnskudd			
Konto 1503.75.01473 (drift)	322 621,01	107 542,37	-215 078,64
Konto 1503.75.01481 (garasje)	43 151,26	51,26	-43 100,00
Konto 1503.75.01503 (asfalt)	3 250,44	44 250,44	41 000,00
Konto 1503.26.18704 (kort)	99,06	55,93	-43,13
Konto 9845816 (Asfaltfond)		182 851,00	182 851,00
Sum	**369 121,77**	**334 751,00**	*-34 370,77*

Note 2

	pr 1.januar 2025	pr. 1.januar 2026
Fordringer		
Utestående innbetalinger	0,00	200 000,00
Sum	**0,00**	**200 000,00**

Kommentar til regnskapet for 2025

Generelt:

I 2025 har vi hatt et relativt stort underskudd. Det ble gjennomført sosiale arrangementer som julearrangement og sommerfest. I tillegg ble det gjennomført 2 dugnader i år, i motsetning til tidligere års ene vårdugnad. Nytt fellesutstyr (gressklipper, kantklipper, hekkesaks, hagebord) ble kjøpt inn, og gammelt ustyr ble fikset (trillebår).

Totalt sett endte vi på ca 34.000 kr i underskudd i 2025. Brorparten av underskuddet (50.170 kr) stammer fra prisøkning ved måke- og strøtjenester, samt gjennomføringen av en andre dugnad. Disse økte kostnadene ble imidlertid delvis dekket av fondsavkastning fra asfaltfondet, samt vipps-overføringer fra salg av mat og drikke på Gesellmarkedet.

Inntekter:

Alle fordringer fra 2025 var betalt innen utgangen av året.

Utgifter:

Bredbånd/Kabel-TV: Utgiftene utgjør den største kostnadsposten i Huseierforeningen. Utgiftsposten er 3.150,- høyere enn budsjettert beløp for 2025.

Snøbrøyting og strøing: Betydelig kostnadsøkning fra 24/25, ca. 26.000,-. Behovet for å øke prisen på tjenesten på grunn av økte drivstoffpriser og dyrere singel ble først kommunisert til styret etter at budsjett var utarbeidet i starten av 2025.

Dugnad: Kostnad på containere 5 stk, ca. 43.500,-

Strøm frittstående garasjer: Totalt ble det fakturert for 3.800,- i 2024, noe som utgjør ca 238,- pr enhet. Dette ble etterfakturert de 16 beboere i april 2025.

Renovasjonsordning – inndriving av avgift til Bærum Kommune: Fakturert i forhold til hentefrekvens (5a) – totalt utgjør renovasjon ca 4.039, - pr år pr beboer i 2025. Ble krevd inn som vanlig i Q1 og Q3 sammen med standard felleskostnader.

Vask av renovasjonspunkt: Det ble i 2019 inngått en kontrakt med Niwi AS om vask og rengjøring av to stk beholdere (mat/rest) to ganger pr år. Dette pga luktproblemer spesielt i sommerhalvåret. Kostnaden for dette var 17.730,- i 2025.

Veibelysning og strøm egne garasjer: Veibelysning for 2025 kom på 13.882,50.

Garasjekostnader Stigerbakken: Årlige variable garasjekostnader (strøm/porter/måking/oppgraderinger) for året 2025 vil bli fakturert så fort vi mottar faktura fra Stigerbakken (forventet i løpet av januar). Vi har fått forespeilet ca samme beløp som i fjor, altså NOK 52.224,- / 2.009,- pr beboer.

Diverse utgifter: Adm.utlegg + arrangement + utstyr**:**
Regnskapsprogram Fiken.no kostet NOK 808,- mer enn budsjettert i 2025, mens post for utlegg for felles arrangementer/utstyr ble NOK 4.132,- høyere enn budsjettert grunnet innkjøp av nytt felles utstyr (sammenleggbare hagebord, gressklipper, kantklipper og hekkesaks) samt fiksing av trillebår.

Kommentar til budsjett for 2026

Generelt:

Uten en økning i felleskostnadene budsjetteres det med et underskudd på ca 50.000,- for 2026, som primært kommer av prisøkning på avtalen for måking/strøing, samt ekstra dugnad på høsten.

Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene med NOK 100,- per måned per boenhet, dette vil hindre budsjettunderskudd. I budsjett vil en se et overskudd på ca NOK 60.000,-. Dette er kun innskudd til asfaltfond.

Inntekter:

Felleskostnad: Foreslås økt til NOK 1.100,- per måned. I denne posten i budsjettet er det også inkludert innskudd til asfaltfond, pålydende NOK 1.500,- per år.

Garasjeutgifter frittstående: Totalt 3.915,- / 245,- pr beboer med parkering i egen garasje, som var reell kostnad i 2025 – men blir etterfakturert i 2026.

Renovasjonsordning – inndriving av avgift til Bærum Kommune: Huseierforeningen har ansvar for å innkreve renovasjonsgebyr fra den enkelte beboer på vegne av Bærum Kommune (NOK 4.039,- per boenhet)

[*https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/abonnement-og-priser/*]

Tilskudd fra Sparebankstiftelsen for oppgradering av lekeplass: Huseierforeningen har fått tildelt NOK 200.000.- til bruk for oppgradering av felles lekeplass våren 2026.

Utgifter:

Kabel TV/Bredbånd: Telenor leverer "Frihet M"-løsningen til samme pris i 2026 som i 2025.

Snøbrøyting og strøing: Betydelig økning i utgiftene til brøyting og strøing i 2025. Forventer samme prisnivå i 2026.

Dugnad: Settes av 45.000,- til dugnad våren og høsten 2026, som skal dekke containerleie.

Oppgradering av felles lekeplass: Huseierforeningen har fått tildelt NOK 200.000,- av Sparebankstiftelsen for oppgradering av lekeplassen. Styret forventer ikke å bruke av foreningens midler til prosjektet.

Renovasjonsordning – fakturert av Bærum Kommune: Pris for vår hentefrekvens (5a) forventes å ligge på 4.039,- i 2026, i likhet med 2025.

Vask av renovasjonspunkt: Styret inngikk avtale med NiWi AS i 2019 som inkluderer vask av to stk beholdere (Restavfall og Matavfall) to ganger årlig (vår/høst), som dekkes via Felleskostnader. Pris er nå ca. 17.000, - pr år for to vask. Styret opprettholder denne avtalen.

Veibelysning: Forventer normal KPI-justering av årets utgiftspost. Totalt 9 armaturer og pris - ca 14.000, - pr år.

Strøm egne garasjer: Forventer noenlunde likt nivå som 2025 – Eiere av garasjene faktureres for EL-billading direkte av Movel (leverandør), så dette holdes utenfor. Det blir estimert forbruk på ca 4.000, - fordelt på 16 beboere – som blir etterfakturert i 2027.

Garasjekostnader Stigerbakken: Årlige normale variable garasjekostnader (strøm/porter/måking/vask) for året 2025 forventes å bli nokså likt beløp for 2024, totalt 52.224,-. 2.009,- pr beboer.

Diverse utgifter:

Bankkostander DNB:
OCR fakturering er helt nødvendig for enkel regnskapsdrift av Huseierforeningen. Det har kostet ca 3.400,- i år.

Regnskapsprogram Fiken.no:
Budsjetteres til ca 5.800,-. E-faktura tas i bruk for å forenkle prosessen med fakturering av beboere.

Adm.utlegg + arrangement:
Budsjetteres til 9.000. Det forventes sosiale arrangementer til dugnad, sommerfest og Nisse med sledetur.

Medlemskap:
Medlemskap i Vellens Fellesforbund, for å sikre juridisk støtte etc. Budsjetteres til 1.100, - pr år.

Styrehonorar:
Styrehonorar er satt til 10 000, - for Leder og Øk.ansvarlig, 6 000,- for sekretær og 4 000,- for øvrige medlemmer. Budsjetteres derfor til 38 000, - for 2026.

Oppsummert:

Det budsjetteres med 0 i overskudd/underskudd i 2026 (selv om asfaltfond vil øke med ca NOK 60.000,-), gitt at felleskostnadene økes til 1.100,- pr mnd.

Følgende fakturerings-/innbetalingsplan for 2026

(forbehold om mulige endringer)

Fakturanavn	Beløp	Fakturadato	Forfallsdato	Kommentar
Felleskostnad 1. kvartal 2026	3.600	01.02.2026	15.02.2026	Felleskostnad 1.200,- pr mnd.
Renovasjonsgebyr 1.halvår 2026	2.020			
Asfaltfond 1. kvartal 2026	375			
Strøm frittstående garasjer 2026 (etterskuddsfakturering for året 2025)	245	01.04.2026	15.04.2026	"Strøm frittstående garasjer" gjelder kun beboere med frittstående garasjer (16 stk) – faktisk utlegg for 2025, som var på ca 3.915,-/ ca 245,- pr beboer
Felleskostnad 2. kvartal 2026	3.300	01.05.2026	15.05.2026	Felleskostnad 1.200,- pr mnd.
Asfaltfond 2. kvartal 2026	375			
Garasjedrift Stigerbakken Variabel kostnad 2026	2.009	01.06.2026	15.06.2026	Gjelder kun beboere med garasjeplass i Stigerbakken (26 stk). Sørjordets andel for 2025 (estimert, endelig beløp vil bli klart når Stigerbakken fakturerer) – 52.224,-/ ca 2.009,- pr beboer
Felleskostnad 3. kvartal 2026	3.600	01.08.2026	15.08.2026	Felleskostnad 1.200,- pr mnd.
Asfaltfond 3. kvartal 2026	375			
Renovasjonsgebyr 2.halvår 2026	2.020			
Felleskostnad 4. kvartal 2026	3.600	01.11.2026	15.11.2026	Felleskostnad 1.200,- pr mnd.
Asfaltfond 4. kvartal 2026	375			

NB: Alle fakturadatoer/forfallsdato er ca estimat for utstedelse!

BÆRUM KOMMUNE
VEI OG TRAFIKK

Asle Amundsen
Gesellsvingen 32

1348 RYKKINN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Gnr. 93 Bnr. 652	**04/35185/KUB**	**26.11.2004**

Støttemurer langs hovedveier vestre Bærum

Bærum kommune, Vei og trafikk har med sitt veinett på ca. 500 km behov for å ha et oppdatert veiregister for å kunne drive et optimalt veivedlikehold og vite hva som finnes av veielementer som skilt, sluk, stikkrenner, murer og lignende på veinettet. I den forbindelse er det nå starter opp registrering av forstøtningmurer langs de kommunale veiene.

Forstøtningsmuren mot deres eiendom er registrert pr dags dato i vårt veiregister som privat mur. Det vil si at muren er en del av ovennevnte eiendom og eiendomsbesitter har ansvaret for murens tilstand og funksjon (vedlikehold).

Dersom det er spørsmål som knytter seg til ansvar og vedlikeholdsplikt for ovennevnte mur, kan det tas kontakt med Bærum kommune, Vei og trafikk, 1304 Sandvika.

Med hilsen

Lyder Hole
tjenesteleder

Kurt Bøystad
overingeniør

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post:
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 43 72
Faks: 67 50 42 41

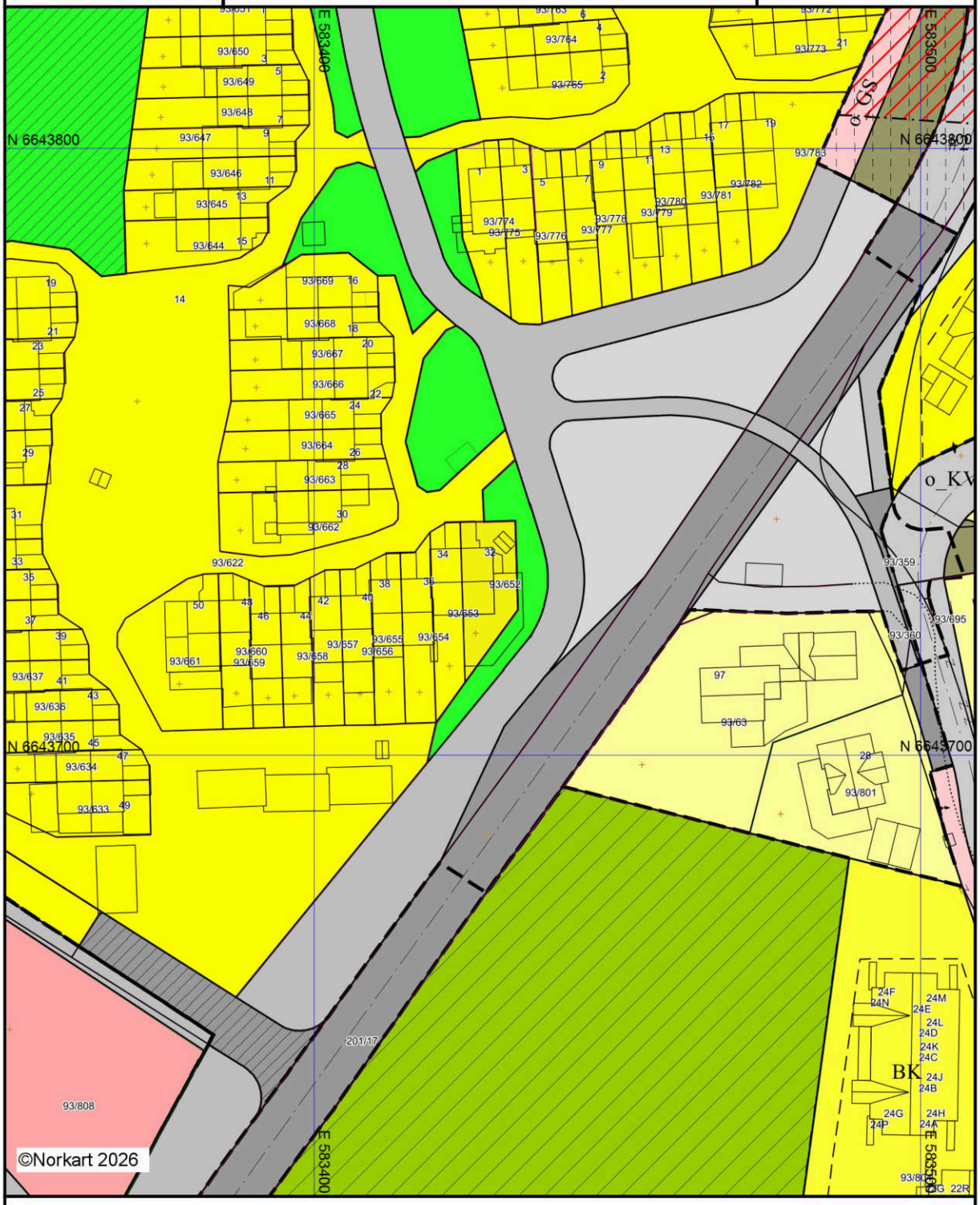
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/652
Adresse: Gesellsvingen 32
Dato: 10.03.2026
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Grav- og urnelund

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Undervisning
- Idrettsanlegg
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

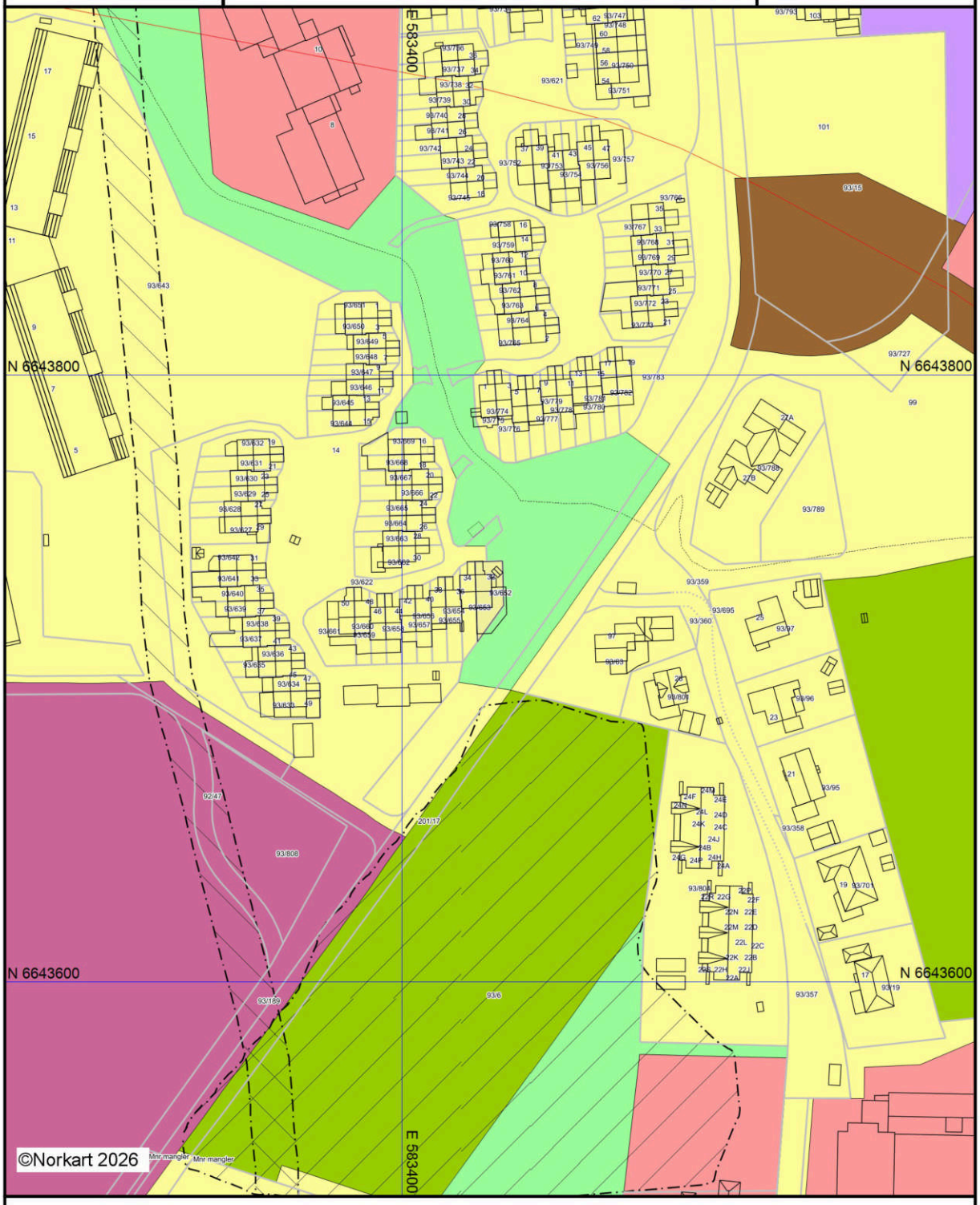
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/652
Adresse: Gesellsvingen 32
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Gravplass - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Bane - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Sporveg - nytt
- Sporveg tunnel - nytt
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/652
Adresse: Gesellsvingen 32
Utskriftsdato: 10.03.2026
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: 10.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	652	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 32, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 186 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf
Delarealer	**Delareal** 186 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** G34

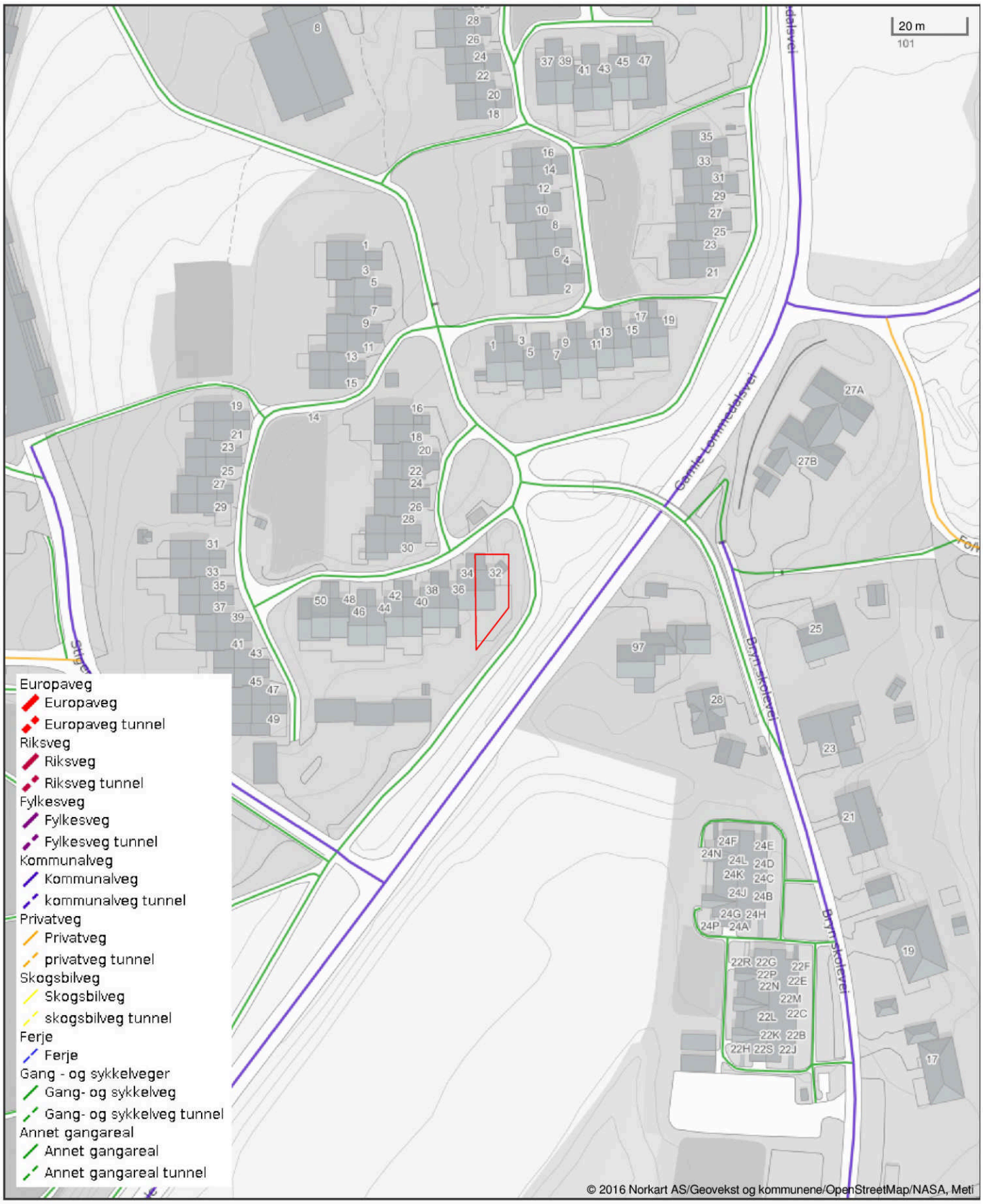
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973076 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973076)
Navn	GOMMERUD FELT G3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.1973

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/652//



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: 10.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	652	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 32, 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	4 976,76 kr
Feiing	392,04 kr
Vann	4 258,38 kr
Sum	**9 627,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	138 m2	39.80	1/1	0 %	5 492,61 kr	915,45 kr
Avløp etter areal	15%	138 m2	45.26	1/1	0 %	6 246,43 kr	1 041,07 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**12 184,04 kr**	**2 030,70 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	93	**Bruksnr.**	652	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN								

Avtale 90150375 (Avgiftsadresse: Gesellsvingen 32)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	09.11.2020	03.03.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	652	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gesellsvingen 32 , 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**					
1973/772	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1981/544	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1589	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/18723	Gesellsvingen 16 - rehabilitering av skorsteiner	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
10.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 652 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gesellsvingen 32, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 098 450
Som sekundærbolig:	kr 8 393 800

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gesellsvingen 32

Nabolaget Belset/Gommerud - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	15 min 1.1 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	17 min 1.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langvari Linje 204	3 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	14 min 1.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 8.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 50 barn	9 min 0.7 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 47 barn	13 min 1 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	8 min
Joker Løkenhavna	14 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	8 min
Apotek 1 Rykkinn Senter	8 min
Kolsås Vinmonopol	14 min

SPORT

Belsetbanen	3 min
Bryn idrettspark	4 min
FitnessRoom Rykkinn	8 min
Bærum Squash & Fitness	22 min

«Det føles trygt, har aldri opplevd innbrudd her iløpet av mine 15 år i nabolaget»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

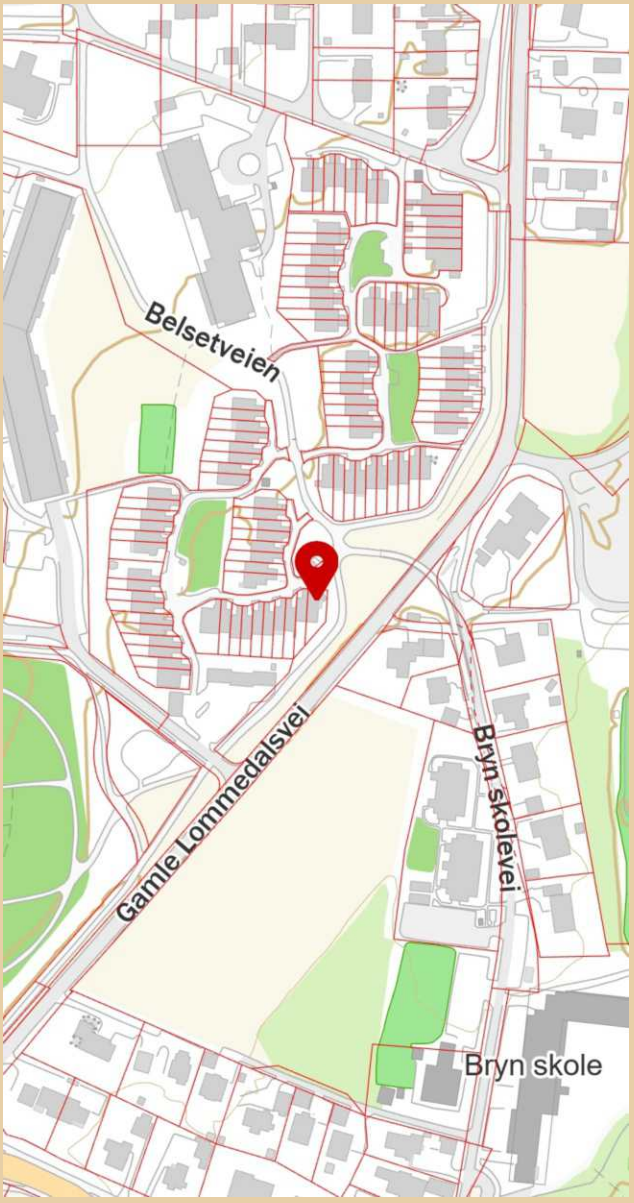
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

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

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:
Gesellsvingen 32, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 652, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260112

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.
