PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TEIEBÆRSTIEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport 2025

Teiebærstien 15

1349 Rykkinn

Gnr: **93** Bnr: **485**



Takstingeniør
Stein Rølles

Rapport kode: *453953*
Opprettet: *19.07.2026*
Utskrift: *06.08.2026*

KSR
EIENDOM AS

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490
Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski
E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, branncelle og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er basert på minimumskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. For valg av tilstandsgrader følger rapporten i hovedsak Norsk Standard NS 3600 (gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig)

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
• Inspisering av yttertak og utvendige flater er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten beskriver kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, frittstående boder etc. som er nevnt i rapporten eller befinner seg på eiendommen er ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av disse kan utføres som en tilleggstjeneste og som ikke var ønskelig av selger.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befaringstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen eller det er gått maks 6 måneder siden rapportens befaringsdato, bør rapporten oppdateres. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Dersom du har spørsmål til innholdet i rapporten, ta kontakt med undertegnede. Så vil vi så langt det lar seg gjøre å avklare eventuelle forhold du måtte ha spørsmål til.

Oppsummering av bygningens tilstand

Rekkehus

TG 0
1 stk

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 1
8 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Hulltaking i rom under terreng

Yttertak

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

Våtrom (bad og vaskerom) - 2. etasje

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken

A.2.2.6 Innredning

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Sanitære installasjoner

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasje

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2
23 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Terrengforhold

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - 2. etasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG 3
1 stk

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Bent Andre Gjøstøl	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Bent Andre Gjøstøl	**Besiktigelsesdato:**	

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Teiebærstien 15, 1349 Rykkinn **Kommunnr:** 3201 **Kommune:** Bærum

Gnr	Bnr
93	485

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bent Andre Gjøstøl

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Norges Eiendommer	19.07.2026	

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår
1972

Kommentar til bygning

Byggeår er tidspunkt for når boligen er registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer.

Rekkehus over tre plan oppført i trekonstruksjoner på grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med ytterpanel, og med flat takkonstruksjon tekket med membran.
Ytterdører- og vinduer i tre med isolerglass. En lyskuppel i aluminium med ett glass.

Det er forevist byggemeldte tegninger datert 1971.
Med bakgrunn i disse er det påvist følgende avvik:
- Vindu i kjøkken og vinduer i underetasje, inkludert terrassedør er plasseringsmessig endret.
- Det er foretatt endringer av veranda i 1. etasje inkludert rekkverk.
- Bad i underetasje er utvidet og gjort større enn på opprinnelig plantegning.
- Det er etablert en gang mellom stue og bod i kjeller. Deler av vegg mellom gang og kjøkken i 1. etasje er åpnet, og en vegg i 2. etasje er fjernet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Underetasje	51		
1. etasje	54	5	12
2. etasje	54		
Sum:	**159**	**5**	**12**
Sum BRA:	**164**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** Stue, gang, bad/vaskerom og gang/bod
1. etasje	**BRA-i:** Gang, kjøkken, stue og toalettrom **BRA-e:** Utvendige bod **TBA:** Veranda
2. etasje	**BRA-i:** Bad, 4 soverom og gang

Kommentar til arealopplysninger

I tillegg til beskrevet areal i oppsett over er det en utvendig bod med et gulvareal på ca 7 kvm. inkludert søppelrom. Takhøyde i bod er under 190 cm.(ca. 185 cm.) og boden er derfor ikke målbar iht. gjeldende måleregler.
Terrasseplatting er ikke oppmålt grunnet dens form og det er usikkert hvor platting avsluttes mot naboeiendom.

Bygningsbeskrivelse

Rekkehus

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Grunnforhold er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

A.3.21.2 Fundamenter
Fundamentering er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur

Grunnmur i betong.

Årsak:

Det er synlige sprekker og riss i deler av grunnmurskonstruksjon over terreng. Grunnmur er innvendig utforet og tildekket med kledning og utvendig i all hovedsak tilbakefyllt slik at konstruksjonen ikke er synlig og mulig å kontrollere uten betydelige fysiske inngrep.

Konsekvens

Generelt er utlektet trevegg på innside av grunnmur under terreng å anse for en risikokonstruksjon. Dette fordi det tar lenger tid før ev. fukt i innebygget grunnmur merkes og gir fuktproblemer i utlektet vegg. Jfr. beskrivelse av hulltaking under.
Sprekker og riss synes å være av eldre dato og antas å være stabilt, og i følge eier er det ikke registrert unormale forhold knyttet til bevegelser. For å kontrollere om det er bevegelser må det utføres målinger over tid. Det var ingen synlig symptomer på dette i innvendige konstruksjoner i underetasje på befaringstidspunkt.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Drenering som bygningsdel er under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert unormale forhold på befaringstidspunkt og tilstand settes grunnet konstruksjonens alder.

Årsak:

Drenering og fuktsikring av grunnmur er opprinnelig og fra byggeår, og tilstand settes grunnet konstruksjonens alder.
Gitt konstruksjonens alder er denne oversteget teknisk forventet levetid og det må forventes usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens

Sviktende drenering/fuktsikring av grunnmur vil føre til fukt i bygningskonstruksjoner og uønsket fukt i konstruksjoner vil føre til bygningsskader.

TG 1

Hulltaking i rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i del av utforet vegg mot grunnmur for inspeksjon i rom under terreng. Undersøkelsen gir et øyeblikksbilde om tilstanden i området som er kontrollert og friskmelder nødvendigvis ikke hele konstruksjonen, da øvrige deler ikke er åpnet eller kontrollert.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i bunnsvill hvor hullet ble tatt.

TG 2

Terrengforhold

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Årsak:

Stikkprøver med linjelaser viser varierende terrengforhold og dels mangelfullt fall for deler av tilstøtende terreng.
I sammenheng hvor hulltaking i innvendig utforet konstruksjon av grunnmur ikke har påvist unormale fuktverdier er forholdet skjønnsmessig vurdert til TG2 iht. NS3600.

Konsekvens

Fall på terreng inn mot grunnmur vil kunne lede nedbør /overvann mot bygningskropp som fører til større vanntrykk mot grunnmur og større belastning av fuktsikring, og som igjen kan føre til bygningsmessige fuktskader.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder



Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i utforet konstruksjon for grunnmur under terreng.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Veranda i trekonstruksjon og en terrasseplatting i tre.

Årsak:

Konstruksjoner har endel værslitt trevirke med oppsprekking og fremstår med et vedlikeholdsmessig etterslep.
Rekkverk for veranda har svikt og er løs i innfesting.

Konsekvens

Manglende vedlikehold fører til reduserer levetid, utseende og verdi, hvor vedlikehold gir lengre holdbarhet og lavere kostnader på sikt.
Manglende innfesting av rekkverk kan ha konsekvenser tilknyttet sikkerhet i bruk.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med ytterpanel.
Konstruksjonen for en yttervegg er en lukket konstruksjon og det er ikke mulig å vurdere oppbygning og utførelse uten at konstruksjonen åpnes, og som ikke gjøres i denne sammenheng. Dette innbefatter forhold som isolering, bruk av vindsperre, innvendig plast og oppbygging for øvrig. Eventuelle byggefeil og skjulte skader vil kunne kreve at konstruksjon åpnes for å avdekkes.
Yttervegg er utvendig kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører og er således ikke besiktiget i sin helhet.

I følge eier ble ytterkledning skiftet i perioden 2001-2002

Årsak:

Det er påvist dels noe tørr og værslitt kledning og det er registrert feil og ufagmessig utførelse for deler av kledning. Dette blant annet ved skjøter og omramminger ved vinduer hvor kledning er skåret for tett mot vannbrett.
Ytterkledning er ikke ventilert. Deler av synlig innfesting med skruer/spiker er dratt for langt inn og perforert fiber i overflater.

Konsekvens

Manglende ventilering av veggkonstruksjon kan føre til kondens/fuktskader.
Konstruksjon av veggen er opprinnelig og er bygget etter andre krav en dagens byggeregler. Dette innebærer blant annet andre krav til energitetthet, ventilering av konstruksjon etc.I dette tilfellet var det ingen synlige symptomer på unormale avvik på innvendige overflater.

Konsekvens av kledning som er skåret for tett mot underliggende vannbrett og vil kunne føre til at treverket suger til seg fuktighet i endeveden og som over tid vil kunne føre til skader i treverket.

Manglende vedlikehold fører til reduserer levetid, utseende og verdi, mens vedlikehold gir lengre holdbarhet og lavere kostnader på sikt.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass.
Med unntak av overlysvindu er disse i følge eier skifet i perioden ca. 2000-2003.

Det var ingen synlige punkterte glass på befaringstidspunkt.
Et punktert vindu er ikke alltid enkelt å oppdage, spesielt i tidlig fase. Vanlige tegn er kondens, skjolder eller uklarheter mellom glassene, men dette kan variere med temperatur, sollys og luftfuktighet. Også hvor rene glassene er kan også være av betydning for å kunne se at et glass er punktert.

Årsak:

Funksjonstestede vinduer fungerte stort sett greit men det ble registrert noe justeringsbehov.
Det er påvist punktvise skader i overflater og utvendig værslitasje som medfører vedlikeholdsbehov.

Konsekvens
Manglende vedlikehold fører til reduserer levetid, utseende og verdi, mens vedlikehold gir lengre holdbarhet og lavere kostnader på sikt.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører med karmer og dørblad i tre med isolerglass.
Det var ingen synlige punkterte glass på befaringstidspunkt.
Et punktert vindu er ikke alltid enkelt å oppdage, spesielt i tidlig fase. Vanlige tegn er kondens, skjolder eller uklarheter mellom glassene, men dette kan variere med temperatur, sollys og luftfuktighet. Også hvor rene glassene er kan også være av betydning for å kunne se at et glass er punktert.

Årsak:
Det er påvist punktvise skader i overflater og utvendig værslitasje. Det er registrert skader i tetningslister.

Konsekvens
Manglende vedlikehold fører til reduserer levetid, utseende og verdi, mens vedlikehold gir lengre holdbarhet og lavere kostnader på sikt.
Skader i tetningslister medfører luftlekkasjer- og energitap, og kan i ytterste konsekvens medføreføre kondens- og fuktskader.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Flat, kompakt takkonstruksjon i tre.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og det er ikke mulig å vurdere oppbygning og utførelse uten at konstruksjonen åpnes, og som naturlig nok ikke gjøres. Dette innbefatter forhold som innvendig ventilering, isolering, bruk av vindsperre, innvendig plast og oppbygging for øvrig. Eventuelle byggefeil og skjulte skader vil ikke oppdages. Takkonstruksjon er grunnet manglende tilgjengelighet kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører og er således ikke besiktiget i sin helhet. I dette tilfellet har eier oversendt enkelte bilder tatt på taket etter befaring. Vurderingen er basert kun på det som var synlig på på innvendige flater på befaringstidspunkt og oversendte bilder.

Takkonstruksjon er ikke besiktiget utvendig da det ikke var tilgjengelighet på befaringstidspunkt. Jfr. regler knyttet til HMS og sikker adkomst. Dette betyr at undersøkelser iht. krav i forskrift til avhendingsloven "tryggere bolighandel" ikke er gjennomført. Av den grunn anbefales at konstruksjon gjøres tilgjengelig og undersøkes.

Forholdet omfatter også tekking, overlysvindu og pipe over tak og alle forhold som krever tiltak for tilgjengelighet til taket og som beskrevet nedenfor. Takkonstruksjon og taktekking er en fuktutsatt konstruksjon og det anbefales ytterligere undersøkelser og jevnlig kontroll av bygningsdelene.

Årsak:
Konstruksjon er ikke ventilert.
Grunnet manglende tilgjengelighet settes tilstandsgrad i all hovedsak grunnet konstruksjonens alder.

Konsekvens
Manglende ventilering kan føre til kondens/fuktskader.
Konstruksjon er opprinnelig og er bygget etter andre krav en dagens byggeregler. Dette innebærer blant annet andre krav til energitetthet, ventilering av konstruksjon etc. I dette tilfellet var det ingen synlige symptomer på unormale avvik på innvendige overflater.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Yttertekking med membran.

Årsak:
Det er forevist dokumentasjon på ny tekking med foliemembran i 2015. Oversendte bilder viser stedvis ansamlinger vann og manglende fall til til innvendig sluk og stedvis pløser i tekkingen.

Konsekvens
Manglende fall og pløser/blærer i membranen kan føre til at membranen slites raskere og blir mer utsatt for skader som igjen kan føre til utettheter i taktekkingen.

TG 2

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner, nedløp, pipehatt og beslag i stål.
Nedløp fra tak via innvendig konstruksjon. Dette er en skult konstruksjon og er ikke besiktiget.

Årsak:
Utstyr fremstår med aldersmessig slitasje, noe rust etc. Beslag overgang yttervegg og grunnmur er ufullstendig.
Parapetbeslag på tak har dels feil fall.

Konsekvens
Gitt alder må det påregnes redusert gjenværende levetid på utstyr. Utettheter i beslag, renner og nedløp vil kunne føre til vannsprut og vannintrenging på andre utsatte bygningsdeler som igjen kan føre til bygningsskader.
Feil fall på parapetbeslag på tak vil kunne føre til at avrenning av vann og snø ledes på veggens utside og ikke inn på taket.

TG 2

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Årsak:
Grunnet manglende adkomst til yttertak som beskrevet og at pipe er beslått med heldekkende beslag lar forholdet seg ikke vurdere uten fysiske inngrep, settes tilstandsgrad grunnet alder.

Konsekvens
Eventuell sprekker og avvik på pipestokk kan medføre en brannrisiko og det anbefales en kamerakontroll av innvendig pipestokk i sin helhet for å avdekke tilstand.

TG 1

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys
Et overlysvindu i aluminum og glass.
I følge eier var vinduet nytt 2015 og tilstandsgrad settes grunnet alder.

Våtrom (bad og vaskerom) 2. etasje — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

I følge eier ble baderommet fornyet inkludert nye tettesjikt, rør og sluk, fliser og sanitært utsyr tilbake i 2003. Det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse av membraner og skjulte konstruksjoner.
Gitt alder på konstruksjoner og utstyr må det påregnes redusert gjenværende brukstid og at lekkasjer og utettheter plutselig kan oppstå.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Fliser.
Det er registrert noe hullyd i enkelte fliser men ikke registrert bom/løse fliser.

Årsak:
Det er registrert stedvis misfarging og jordslag/svertesopp i deler av fuger.

Konsekvens
Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himlingsplater

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Fliser.
Det er registrert noe hullyd i enkelte fliser men ikke registrert bom/løse fliser.

Årsak:
Det er registrert stedvis misfarging og jordslag/svertesopp i deler av fuger.

Konsekvens
Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Sluk: Plastsluk med klemring og synlig membran.

Fall mot sluk i dusj: Det er påvist fall til sluk i dusjhjørne og fra øvrige vanninstallasjoner i rommet men dette er noe svakere enn krav til fall på oppføringstidspunkt.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 10 mm. Avslutning av membran/ tettesjikt ved dør som er viktig for lekkasjesikring av rommet er ikke synlig. Således kan ikke faktisk høydeforskjell topp sluk og membran ved terskel som skal være minimum 25 mm. vurderes uten fysisk inngrep.

Årsak:

Tilstandsgrad 2 gis av flere årsaker. Blant annet på grunn av fallforhold som er under gjeldende krav både i dag og på oppføringstidspunkt.
I tillegg har tettesjikt/membran en alder som medfører at dette har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens

Med bakgrunn i tettsjiktets alder bør det tilrettelegges for jevnlig kontroll dersom rommet ikke renoveres. Merk at dette er en risikokonstruksjon og skader kan oppstå plutselig. Manglende fall kan føre til at lekkasjevann ikke ledes til sluk og som igjen kan føre til lekkasjer og bygningsskader.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

Ventil i vegg med elektrisk vifte. Tilluft via spalte dør.

Årsak:

Naturlig oppdriftsventilasjon hvor det er etablert elektrisk vifte som forserer luft periodisk vurderes som TG2.

Konsekvens

Mangelfull ventilering kan føre til fuktproblemer, mugg og bygningsskader.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vegghengt toalett, servant, dusjhjørne og dusjarmatur på vegg.

Årsak:

Det er ikke synlig drensspalte eller dokumentert annen fuktsikring for innbygget sisterne for toalett.
Utstyr er av en alder hvor det må påregnes usikker fremtidig funksjon og hvor funksjonssvikt kan oppstå.

Konsekvens

Manglende drenspalte/fuktsikring av sisterne vil føre til at eventuelle lekkasjer inne i den innbygde sisternen ikke oppdages tidlig og som igjen vil føre til bygningsskader som konsekvens.
Funksjonstestet utstyr fungerte normalt på befaringstidspunkt, men gitt alder kan lekkasjer og funksjonssvikt plutselig oppstå.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg mot del av dusjhjørne/våtsone fra gang uten at det ble påvist unormale fuktverdier.
Undersøkelsen gir et øyeblikksbilde om tilstanden i området som er kontrollert og friskmelder nødvendigvis ikke hele konstruksjonen, da øvrige deler ikke er åpnet eller kontrollert.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Bilder



Våtrom (bad og vaskerom) Underetasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

I følge eier ble baderommet fornyet inkludert nye tettesjikt, deler av rør og sluk, fliser og sanitært utsyr tilbake i 2001. Det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse av membraner og skjulte konstruksjoner. Gitt alder på konstruksjoner og utstyr må det påregnes redusert gjenværende brukstid og at lekkasjer og utettheter plutselig kan oppstå.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Fliser.
Det er registrert noe hullyd i enkelte fliser men ikke registrert bom/løse fliser.

Årsak:
Det er registrert stedvis misfarging og jordslag/svertesopp i deler av fuger.

Konsekvens
Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling

Panel.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Fliser.
Det er registrert noe hullyd i enkelte fliser men ikke registrert bom/løse fliser.

Årsak:
Det er registrert stedvis misfarging og jordslag/svertesopp i deler av fuger.

Konsekvens
Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Plastsluk hvor det er synlig membran.

Fall mot sluk i dusj: Grunnet badekarets plassering var ikke fallforhold i dusjhjørne mulig å kontrollere.

Fall på gulv for øvrig: Det er registrert svakt fall fra øvrige vanninstallasjoner i rommet mot sluk.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 25 mm. Avslutning av membran/ tettesjikt ved dør som er viktig for lekkasjesikring av rommet er ikke synlig. Således kan ikke faktisk høydeforskjell topp sluk og membran ved terskel som skal være minimum 25 mm. vurderes uten fysisk inngrep.

Årsak:

Tilstandsgrad 2 gis av flere årsaker. Blant annet på grunn av fallforhold som er under gjeldende krav både i dag og på oppføringstidspunkt.
I tillegg har tettesjikt/membran en alder som medfører at dette har en usikker fremtidig funksjon.
Sluk har begrenset tilgjengelighet.

Konsekvens

Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er av den grunn ikke undersøkt da et av badekarets ben er plassert over slukrist, som også medfører at normalt vedlikehold/ rengjøring og inspeksjon krever særskilte tiltak.
Med bakgrunn i tettsjiktets alder bør det tilrettelegges for jevnlig kontroll dersom rommet ikke renoveres. Merk at dette er en risikokonstruksjon og skader kan oppstå plutselig.
Manglende fall kan føre til at lekkasjevann ikke ledes til sluk og som igjen kan føre til lekkasjer og bygningsskader.
Merk at strøm til badekar er ført gjennom veggen i dusjsone og som vil medføre at dette ikke er tett dersom kar fjernes.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

Ventil i vegg med elektrisk vifte.

Årsak:

Naturlig oppdriftsventilasjon hvor det er etablert elektrisk vifte som forserer luft periodisk vurderes som naturlig ventilasjon og TG2
Det er ikke spalte/ventil for tilluft til rommet.

Konsekvens

Mangelfull ventilering kan føre til fuktproblemer, mugg og bygningsskader.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Badekar med massasjefunksjon, badearmatur, servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. I tillegg skapinnredning med skyllekum og armatur.

Årsak:

Det er ikke drensspalte eller fuktsikring for innbygget sisterne for toalett.
Utstyr er av en alder hvor det må påregnes usikker fremtidig funksjon og hvor funksjonssvikt kan oppstå.

Konsekvens

Funksjonstestet utstyr fungerte normalt på befaringstidspunkt, men gitt alder kan lekkasjer og funksjonssvikt plutselig oppstå.
Manglende drenspalte og fuktsikring av sisterne vil føre til at eventuelle lekkasjer inne i den innbygde sisternen ikke oppdages tidlig og som igjen vil føre til bygningsskader som konsekvens.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg mot del av dusjhjørne/våtsone fra stue uten at det ble påvist unormale fuktverdier.
Undersøkelsen gir et øyeblikksbilde om tilstanden i området som er kontrollert og friskmelder nødvendigvis ikke hele konstruksjonen, da øvrige deler ikke er åpnet eller kontrollert.

Bilder



Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Ventilator med omluft/kullfilter.
For komfyrvakt se under lovlighet.

Årsak:

ht. NS3600 gir ventilator med omluft/kullfilter og som ikke blåser lufta ut TG2. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra inneluft og forhindre at matlukt sprer seg i bygningen, noe en kullfilterventilator ikke gjør.
Merk at tilstandsgrad for denne bygningsdelen gjelder for funksjon og er ikke en tilstandsvurdering av ventilatoren i seg selv.

Konsekvens

Mangelfull ventilering vil kunne føre til dårligere inneklima. Manglende ventilering kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.

TG 1

A.2.2.6 Innredning

Innredning med laminerte skapstammer og glatte formpressede fronter. Benkeplater i laminat med planlimt kum i stål.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Innredning har noe normal bruksslitasje som ansees som mindre til moderate avvik og faller innenfor TG1 iht. NS3600
Hvitevarer omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Huset har naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i bad og wc og tilluft via spalteventiler i vinduer.

Årsak:

Opprinnelig avtrekk i kjøkken er forblendet av kjøkkenskap slik at ventilasjon tilfredstiller ikke krav til ventilasjon på oppføringstidspunkt.

Konsekvens

Manglende ventilasjon fører til dårligere inneklima. Manglende ventilering vil også kunne føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 10 000 - 20 000,-
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat. For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger

Innvendig infrastruktur for vann i plast, kobber og stål/jern. Bad i 2. etasje er utstyrt med forsyningsrør for vann med rør i rør hvor fordelerskap er drenet til rom med sluk. Funksjonstest ved åpning av kraner i kjøkken og bad viste ingen trykkforskjeller. Stoppekran er lokalisert via luke i sisternekasse i bad i underetasje.

Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på rør/infrastruktur for vann og avløp og det anbefales alltid gjennomgang av personell med
rett kompetanse.

Årsak:

Utstyr er av varierende alder og dels opprinnelig, og vurdering er samlet basert på alder og tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert, og det må påregnes kort gjenværende brukstid for deler av anlegget som ikke er fornyet.

Konsekvens

Det var ingen symptomer på funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men vær oppmerksom på at infrastruktur for vann er en risikokonstruksjon og gitt alder spesielt kan lekkasjer/ skader plutselig oppstå.
Anlegget er i all hovedsak skjult og det er kun de deler som er synlig som er vurdert.

TG 0

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

200L varmtvannsbereder i bod i underetasje. Det er forevist dokumentasjon på installering i 2025. Bereder er fast tilsluttet strøm og er lekkasjesikret med lekkasjestopper.

TG 1

Sanitære installasjoner

Toalettrom er utstyrt med toalett og benkeskap med servant.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg

Det er utført el-kontroll i løpet av de siste 5 år i regi av Elvia (Lokal tilsynsmyndighet). Brev datert 03.07.2023 beskriver at det ikke er påviste mangler og sak er avsluttet. Med den bakgrunn utgår forenklet vurdering av el-anlegg iht. forskrift "tryggere bolighandel"

I følge eier foreligger det samsvarserklæringer for elektroarbeider utført i deres eiertid og er ikke kjent med hva som er gjort i tiden før og forholdet er således ukjent.

Det bemerkes i brev fra Elvia at utført kontroll er en stikkprøvekontroll og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt og at skjulte feil og mangler kan foreligge. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og få utført en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Rekkehus

Branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som taksingeniør 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.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke registrert avvik fra krav til rømningsvei.

Det er ikke registrert avvik fra krav til lys i rom til varig opphold.

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde under 220 cm.

Branntekniske forhold:

Røyk/brannvarsling:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

Brannslukking:
Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

Branncelleinndeling:
Er det åpenbare synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ? Nei. Dette er skjulte konstruksjoner og forhold som krever åpning av konstruksjoner for å kontrollere fullt ut. Det gjøres oppmerksom på at krav på oppføringstidspunkt ikke var like omfattende som på oppføringstidspunkt. Det bemerkes at dette er krav som har tilbakevirkende kraft.

Rekkverk/håndløper:
Utførelse av rekkverk for innvendige trapper og veranda har ikke utførelse iht. dagens krav til utførelse. Del av trapp mangler håndløper på begge sider og avstand mellom spiler i rekkverk er større enn gjeldende krav tilsier.
Rekkverk/håndløper skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Hensikten med kravet er at personer ikke utsettes for fall over eller sammenstøt, og at barn ikke lett kan klatre over.

Komfyrvakt:
Det er ikke montert komfyrvakt.
Manglende komfyrvakt øker risikoen for komfyrbrann og er en installasjon knyttet til brannsikkerhet.

Pipe- og ildsteder:
Feieluke er plassert nærmere enn 30 cm. til brennbart materialet.
Krav til avstand minimum 30 cm. er knyttet brannsikkerhet og blant annet strålevarme fra pipebrann.
Forholdet er også påpekt ved tilsyn i 2016.

Lyd- og støyforhold:
Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk på oppføringstidspunkt og visuelle observasjoner. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

NS3600 definerer forholdet slik:
Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.
1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.
1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.
Etter 1997: Bygget med lydisolasjon som fremstår tilfredsstillende.

Dette omfatter kun innvendig støyforhold i boligen og eventuelt støyforhold mot tilstøtende boliger med direkte tilknytning til denne. Grenser for akseptable støygrenser er svært individuelt og akseptable nivåer må vurderes av den enkelte. Utvendige forhold kan vurderes selv av den enkelte.

Radon:
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon.

Radon kan ha negative helsemessige konsekvenser og det bør utføres radonmåling for å avdekke verdier og eventuelt gjøre avbøtende tiltak. Slik at verdier er innenfor anbefalte grenser. For mer informasjon om radon, se https://dsa.no/radon

Signatur

Signatur



Ski - 06.08.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260305
Addresse	Teiebærstien 15		
Postnr.	1349	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Bent Gjøstøl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.08.1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

1792261 (hus) + 1792260 (uthus)

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1) Totalt rehabilitert bad i 2 etasje (år 2003 av Flis & Bad, 3400) Lier 2) Bad/vaskerom underetasje - Totalt rehabilitert og utvidet med vaskeromsdel 2001 (Flis & Bad, 3400 Lier).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Vedlegg 1A: 1) Bad 2 etasje: Oppdragsbeskrivelse og ferdigstillelsesbrev. Vedlegg 1B: 2) Bad/vaskerom underetasje: Oppdragsbeskrivelse og ferdigstillelsesbrev.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg 1A og 1B: 1) Bad 2 etasje: Se ferdigstillelsesbrev 2) Bad/vaskerom underetasje: Se ferdigstillelsesbrev

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg 1A og 1B: 1) Bad 2 etasje: Se ferdigstillelsesbrev 2) Bad/vaskerom underetasje: Se ferdigstillelsesbrev

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se vedlegg 1A og 1B: 1) Bad 2 etasje: Se ferdigstillelsesbrev 2) Bad/vaskerom underetasje: Se ferdigstillelsesbrev

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg 1A og 1B: 1) Bad 2 etasje: Se ferdigstillelsesbrev 2) Bad/vaskerom underetasje: Se ferdigstillelsesbrev

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innsig av kloakk ved sluk i bad i underetasje pga. tett kommunalt ledningsnettverk. Saken ble håndtert av Bærum kommune og privat forsikringsselskap (innbo), JBJ. Det har ikke være lignende episoder etter dette. Skaden ble utbedret via JBF. Se vedlegg 2A

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret lekkasje på innvendig nedløpsrør i kjeller etter to episoder i 2001 og 2009 der det samlet seg en stor mengde vann på taket etter uvær/tett taksluk og som førte til overbelastning av nedløp. Ikke vært lignende hendelser etter 2009.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg 2B (for to saker fra år 2001 og 2009); Bekreftelse fra JBF forsikringsselskap og takstmann som dokumenterer skademelding, skadeomfang og skadeutbedring. Se vedlegg 2D Lagt om rør for kjøkken, toalett 1 etasje

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørinspeksjon og spyling av drensledninger (felles bunnledning og private stikkledninger) i 2015.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

☐ og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taktekking og bytte av taklyskuppel fra 2015. Pipeløp rehabilitert 2010 (innvendig glidestøpning og utbedring tegl etc.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg 3A: Faktura og garantibevis for piperenovering fra Funbox/Skorstensfolket (2010) og faktura fra Totaltak (2015). Piperapport fra Kleven Huseierforening (2015). Se vedlegg: Utbedret bytte av taklyskuppel etter vanninntregning.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1999: Balkong revet og bygget på nytt og panel på kortvegg byttet av Gundersveen. 2001 -2002: Skiftet resterende panel på alle vegger. Vinduer og balkongdører i hele huset byttet av Gundersveen i samme periode.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg 4: Tilbud og faktura og kvitteringer fra Byggmaker for arbeider i 1999 til 2002 utført av Gundersveen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedlegg 5A: Utbedret skade via forsikringssak JBF og utført av Polygon etter vannlekkasje fra defekt vannslange fra varmtsvannstank sommer 2025. Revet alle vegger i bod og gulv bod, mellomgang og kjellerstue og bygget opp på nytt. Byttet varmtvannstank.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vedlegg 5B Yttervegger i bod isolert og varmtvannstank flyttet til kjellerbod. Vedlegg 5C: I 2025 revet yttervegger i bod, fjernet innvendig dampsperre og erstattet med diffusjonsåpen løsning.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elskap med automatsikringer i 2015Varmekabler bad (2001 + 2003) og ytterdel bod (2025) Varmefolie 1. etasje/gang, kjøkken og stue (2017)Varmtvannstank 2017 (flyttet) og 2025 (ny). Elarbeid nytt kjøkken 2017 mm. Diverse el.arbeider ved elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlegg 6A elskap med dokumentasjon + vedlegg 6B -kjøkken mm, Vedlegg 6C- Øvrig elarbeid: Faktura og oppdragsbeskrivelser fra utførende. Se også vedlegg 1A og 1B for bad. Se vedlegg 5A for bod og varmtvannstank og vedlegg 5B for varmefolie i 1 etasje.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia i 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se vedlegg 6D

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert Camina vedovn i kjellerstue 22.01.2007 av murmester Nils Aagnes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg 7A - Montering av vedovn + faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Asker og Bærum Brann og Redning 2012, 2016 og 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vedlegg 7B - Nei, sotluke for nær brennbart materiale ved ovn i kjeller

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet balkong.Satt opp ekstra sykkelbod på gårdsplass (står løst forankret, enkel konstruksjon). Lagt platting i hage (under 1 meter i høyde), ca. 2020/2021.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke byggemeldt 1) utvidelse av bad i underetasje (omgjøring av badstue til bad/vaskerom, 2) utvidet balkong i 1.etg (ikke søkt, men rekkehus i sameie har fått godkjent utvidelse av kommunen ca. år 2000) 3) sykkelbod på gårdsplass

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da flere boliger i husrekken erfarte problem med vanninnsig i kjeller fra ca. 1987 ble det byttet drensledning hos disse boligene i 2008. TB 15 i likhet med flere andre i rekka erfarte ikke problem med vanninnsig og derfor ble drensledninger ikke byttet.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.07.2026

Signert av *Bent Gjøstøl*

Initialer selger:
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KLEVEN HUSEIERFORENING

Innkalling til årsmøte

24. mars 2026 kl 18-20

i klubbhuset ved Gommerudbanen

1. **Velkommen/konstituering**
    a. Navneopprop/antall møtte og fullmakter
    b. Godkjenning av innkalling og at møtet er lovlig satt
    c. Valg av møteleder og referent
    d. Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen
    e. Godkjenning av dagsorden
    f. Referat fra Årsmøtet 2025
2. **Styrets beretning for 2025**
3. **Årsregnskap for 2025**
4. **Budsjett 2026**
5. **Valg**
    a. Styret
    b. Revisor

Umiddelbart etter generalforsamlingen vil det være et beboermøte der vi har følgende saksliste;

- Vedlikehold av fellesområder
- Eventuelt (saker som meldes inn rett etter avholdt generalforsamling)

Vi oppfordrer medlemmer som ikke kan møte personlig, å stemme gjennom skriftlig fullmakt

---

FULLMAKT ÅRSMØTE

KLEVEN HUSEIERFORENING

Undertegnede _____ *adresse*_____

*gir herved medlem*_____ *adresse*_____

fullmakt til å stemme på min andels vegne på huseierforeningens Generalforsamling den 24. mars 2026

Rykkinn

Dato _____ *Signatur* _____

Kan sendes på epost til klevenhf@gmail.com, leveres til styret i forkant av møte, Bjørn Deverill-Mathisen, Kreklingkroken 3 eller leveres før start av møte.

2. STYRETS BERETNING FOR 2025

Husrekke	Verv	Styrerepresentant
Teiebærstien 3-17	Styremedlem	Stein Hardeng (TB3)
Teiebærstien 19-35	Nestleder / Økonomi	Harald Øygard (TB21)
Teiebærstien 37-57	Styremedlem	Arne Selvik (TB41)
Kreklingkroken 1-17	Styreleder	Bjørn Deverill-Mathisen (KK3)
Kreklingkroken 19-33	Styremedlem	Mathias Rellsmo-Øverjordet (KK29)
	Garasjeutvalget	Anders Oulie (TB27)
	Revisor	Jørgen Bock (TB23)

Styret i huseierforeningen har hatt et år med moderat aktivitet. Det ble avholdt 4 styremøter i løpet av perioden, og Anders Oulie fra Garasjeutvalget deltok på disse møtene. Styret ble valgt av generalforsamlingen den 18. mars 2025.

I løpet av året ble det arrangert **generalforsamling og et medlemsmøte den 18. mars 2025. Vår- og høstdugnaden** ble også gjennomført, og containere var tilgjengelige for hageavfall i to langhelger. Under vårdugnaden ble det arrangert en sosial samling på lekeplassen. Takk til Anette Tenmann og de andre som arrangerte denne.

I tillegg ble det avholdt en julegrantenning med godt oppmøte. Stor takk til Charlotte og Veronica for supert arrangement.

Styret

Facebook er den foretrukne kommunikasjonsmåten i foreningen, men det er fortsatt noen medlemmer som ikke er i facebookgruppen. Styret oppfordrer alle til å delta, og viktig informasjon kommuniseres både på Facebook og via e-post.

Styret har videreført kontrakter for **brøyting og strøing** med Løkken, samt **klipping av gress** på fellesområder med Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Det har også vært samarbeid med Løkken om spørsmål vedrørende felles garasjeanlegg, og styret har arrangert vår- og høstdugnader. Det har også

vært en gjennomgang av nødvendig vedlikehold på fellesområdet, og noe beskjæring samt vask av garasjen.

Regnskapet i foreningen er ført av Harald Øygard. Styret har anskaffet et skybasert regnskapsprogram / medlemsregister fra Fiken.no. Dette er ikke tatt i bruk, og det nye styret anbefales og ta en vurdering av det.

Styret takker for et godt samarbeid i året som har gått og ser frem til et nytt år med mange spennende aktiviteter og arrangementer.

Garasjeutvalget:

Bakgrunn for garasjeutvalget:

Ved omorganisering og lukking av garasjen i 1984, skulle et garasjeutvalg bestående av to medlemmer oppnevnt av styret i Kleven H.F. og to medlemmer oppnevnt av styret i Løkken B.S. forestå driften av garasjen.

Utvalgets arbeid følger de retningslinjer som er utarbeidet for utvalget.

Garasjeutvalget vil redegjøre for sitt arbeid under årsmøtet.

Garasjeutvalget har hatt følgende medlemmer i 2025:
- Trond Berger, Kirsebærstien (Løkken)
- Anders Oulie, Teiebærstien 27 (Kleven)
- Vara: Stein Hardeng, Teiebærstien 3 (Kleven)

Regnskap/budsjett:

Alle medlemmer har betalt sin medlemsavgift og utgiftene har vårt innenfor budsjetterte rammer. Det er ingen utestående fordringer.

Styret opplever bomiljøet som godt og oppfordrer beboerne til å benytte «sin» representant i styret. Alle møtereferatene er tilgjengelige ved forespørsel til styret.

3. Regnskap for 2025
Se vedlegg

4. Budsjett 2026
Se vedlegg

5. Valg
Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 vararepresentanter til styret.

Styret foreslår gjenvalg av Anders Oulie i garasjeutvalget, Jørgen Bock som revisor.

Husrekke		**På valg**	**Forslag til ny kandidat**	**Velges for periode**
	Styret			
Teiebærstien 1-17	Stein Hardeng (TB3)	Nei		
Teiebærstien 19-35	Harald Øygard (TB21)	Ja		
Teiebærstien 37-57	Arne Selvik (TB41)	Ja		
Kreklingkroken 19-33	Mathias Rellsmo-Øverjordet	Nei		
Kreklingkroken 1-17	Bjørn Deverill-Mathisen (KK3)	Ja		
	Varamedlemmer			
Teiebærstien 1-17				
Teiebærstien 19-35	Nina Hansen (TB21)	Ja		
Teiebærstien 37-57				
Kreklingkroken 19-33				
Kreklingkroken 1-17				

Husrekke		**På valg**	**Forslag til ny kandidat**	**Velges for periode**
	Styret			
	Garasjeutvalg			
	Anders Oulie	Ja		1 år
	Stein Hardeng (vara)	Ja		1 år
	Revisor			
	Jørgen Bock	Ja		1 år

For styret

Bjørn Deverill-Mathisen - Styreleder

KLEVEN HUSEIERFORENING

	REGNSKAP 2025	Note	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2026
INNTEKTER					
Kontingenter	540 000		540 000	540 000	675 000
Renteinntekter	667			1 586	1 000
Diverse inntekter					
	540 667		**540 000**	**541 586**	**676 000**
UTGIFTER					
Kabel TV / Internett	325 897		325 890	291 371	350 640
Snøbrøyting/strøing	25 000		25 000	25 000	50 000
Gressklipping	33 413		35 000	31 974	40 000
Garasjeutgifter	63 608	5	40 000	69 103	80 000
Dugnader/vår/høst	35 585		45 000	44 773	45 000
Fellesomr/lekeplasser/utebod/poststativ	4 129		30 000	5 119	75 000
Rentekostnader	2 195		2 000	12 406	0
Avskrivninger	40 500	1	40 500	126 608	40 500
Avskrivn. ekstraordin.	0		0	0	0
Regnskapskostnader	3 883		6 000	0	6 000
Veilys Bærum Kommune	26 223		30 000	25 514	30 000
Trivsel/snegler/ Rykkinn Vel og div.	10 201		15 000	11 376	15 000
Bankkostnader	1 225		1 000	972	2 000
Tap av fordringer	0			0	0
	571 856		**595 390**	**644 215**	**734 140**
ÅRETS RESULTAT	**-31 189**		**-55 390**	**-102 629**	**-58 140**
EIENDELER					
Bankbeholding	45 576			100 055	
Fordringer	84 160	4		74 035	
Oppsett El-bil lader	0			0	
Garasjerehabilitering	245 000			285 500	
SUM	**374 736**			**459 590**	
EGENKAPITAL					
Egenkapital 01.01	322 796			425 425	
Årets resultat	-31 189			-102 629	
Egenkapital 31.12	**291 607**			**322 796**	
Gjeld	83 129	2		65 625	
Ikke forfalte renter				18	
Lån DNB	0	3		71 151	
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**374 736**			**459 590**	
	0,00				

For styret i Kleven Huseierforening
Rykkinn 23.02.2026

Harald T. Øygard
Kasserer

Bjørn Deverill-Mathisen
Styreleder

Regnskapet revidert
Jørgen Bock
revisor

NOTER 2025

Note 1

Anleggsmidler 2024	Lekeplass	Asfaltering	Garasje	Lader El-bil	Totalt
Anskaffelseskost	591 163	310 560	812 570	477 866	
Årets tilgang					
Årets avgang					
Akkumulerte avskrivninger	591 163	310 560	567 570	477 866	
Bokført verdi	-		**245 000**	-	
Årets avskrivning			**40 500**	-	**40 500**
Avskrivningssats lineært antall år	13	13	20	5	
Gjenstående år	0	0	7	0	

Note 2

Avsatte påløpte kostnader pr 31.12.2024, bet 2025:	
Snøbrøyting 2025/2026	25 000
Vedlikehold veibom 2025	4 129
Medlemskontingent for mye betalt 2025	4 000
Garasjekostnad 2025	50 000
Totalt avsatt i 2025	**83 129**

Note 3

Etablert lån i DNB 2019 - oppsett El-lading

Lånet er etablert i september 2019 pålydende kr 600 000,-
Det er et annuitetslån med nedbetalingstid på 6 år
Saldo pr 31.12.2025 er pålydende kr 0,00

Note 4

Fordringer

Faktura fra Telenor for internett/Kabel-TV 2026 1. kvartal	83 160
Manglende innbetaling av medlemskontingent	1 000
Totalt	**84 160**

Note 5

Ekstraordinære garasjeutgifter 2024

Ble betalt i 2025 og gjaldt uforutsette kostnader garasjen i 2024

KLEVEN HUSEIERFORENING

Årsmøte 2026

24. mars 2026 · kl. 18:00 – 20:00

Klubbhuset ved Gommerudbanen

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
   A. Navneopprop, B. Godkjenning av innkalling C. valg av møteleder og referent, D. Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen, E. Godkjenning av dagsorden, F. Referat fra årsmøtet 2025

2. **Styrets beretning 2025**
   Gjennomgang av årets aktiviteter og arbeid

3. **Årsregnskap 2025**
   Presentasjon og godkjenning av regnskap

4. **Budsjett 2026**
   Fremleggelse av budsjett for kommende år

5. **Valg**
   Styremedlemmer, garasjeutvalg og revisor

Beboermøte umiddelbart etter generalforsamlingen · Vedlikehold fellesområder + eventuelt

STYRETS BERETNING 2025

4 styremøter

avholdt i perioden

Vår- og høstdugnad

med sosial samling på lekeplassen

Julegrantenning

med godt oppmøte

Kontrakter videreført

Brøyting/strøing (Løkken), gressklipping (Asker og Bærum Vaktmesterkompani)

Fiken.no anskaffet

Skybasert regnskapsprogram — anbefales vurdert av nytt styre

STYRET 2025

STYRELEDER
Bjørn Deverill-Mathisen

NESTLEDER/ØK.
Harald Øygard

STYREMEDLEM
Stein Hardeng

STYREMEDLEM
Arne Selvik

STYREMEDLEM
Mathias R.-Øverjordet

GARASJE
Anders Oulie

REVISOR
Jørgen Bock

ÅRSREGNSKAP 2025

Inntekter	Utgifter	Årets resultat	Egenkapital
540 667	**571 856**	**−31 189**	**291 607**
kr	kr	kr	kr
Budsjett: 540 000	*Budsjett: 595 390*	*Budsjett: −55 390*	*01.01: 322 796*

Post	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kabel-TV / Internett	325 897	325 890	291 371
Garasjeutgifter	63 608	40 000	69 103
Dugnader/vår/høst	35 585	45 000	44 773
Veilys Bærum Kommune	26 223	30 000	25 514
Avskrivninger	*40 500*	*40 500*	*126 608*

Bankbeholdning 31.12.2025: kr 45 576 · Alle kontingenter betalt · Ingen utestående fordringer

BUDSJETT 2026

Inntekter	Utgifter	Budsjettert resultat
676 000	**734 140**	**−58 140**
kr	kr	kr
+25% (kontingentøkning)	*+23% vs regnskap 2025*	*Planlagt underskudd*

VESENTLIGE ENDRINGER I BUDSJETT 2026

Kontingenter	540 000 → 675 000 kr	**+25%**
Kabel-TV/Internett	325 897 → 350 640 kr	**+8%**
Garasjeutgifter	63 608 → 80 000 kr	**+26%**
Snøbrøyting/strøing	25 000 → 50 000 kr	**+100%**
Fellesomr./lekeplass	4 129 → 75 000 kr	**Vedlikehold planlagt**

VALG

Følgende verv er på valg:

STYREMEDLEM
Harald Øygard
TB 19–35
På valg

STYREMEDLEM
Arne Selvik
TB 37–57
På valg

STYRELEDER
Bjørn Deverill-Mathisen
KK 1–17
På valg

VARAMEDLEM
Nina Hansen
TB 19–35
På valg

GARASJEUTVALG
Anders Oulie
Garasje
Gjenvalg

GARASJEUTVALG
Stein Hardeng
Garasje vara
Gjenvalg

REVISOR
Jørgen Bock
Revisor
Gjenvalg

Ikke på valg: Stein Hardeng (TB 3–17, styremedlem) · Mathias Rellsmo-Øverjordet (KK 19–33, styremedlem)

Takk for oppmøtet!

Beboermøte følger umiddelbart etter generalforsamlingen

Saker: Vedlikehold av fellesområder · Eventuelt

VEDTEKTER FOR KLEVEN HUSEIERFORENING

1 FORENINGENS NAVN OG FORMÅL

1.1 Foreningens navn er Kleven Huseierforening.

1.2 Foreningens formål er å ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser som huseier og medeiere av fellesarealer, med sikte på å oppnå et trivelig bomiljø.

2 MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Huseiere i rekkehus i Teiebærstien og Kreklingkroken (felt K) på Rykkinn er medlemmer. Medlemsskapet er obligatorisk.

2.2 Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, og kan ikke sitte i mer enn to perioder sammenhengende. Fraværende medlemmer kan velges.

2.3 Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret.

2.4 Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade- (rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.

2.5 Forsikring av felles garasjeanlegg dekkes av Løkken Borettslag, og premien inngår i den årlige avgift for drift av garasjeanlegget som huseierforeningen og borettslaget til enhver tid blir enige om.

2.6 Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendig bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret på forhånd.

3 STYRET

3.1 Styret velges av generalforsamlingen. Styret består av 5 medlemmer med personlige varamenn. Alle husgrupper skal være representert. Styremedlemmene velges for to år.

3.2 Styret konstituerer seg selv og velger formann og kasserer. Formannen bør velges blant dem av styremedlemmene som allerede har sittet 1 år i styret.

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

3.4 Styret er beslutningsdyktig nå tre medlemmer eller deres varamenn møter. Foreningen forpliktes av formannen og ett av styremedlemmene i fellesskap.

3.5 Styret innkaller til og forbereder de saker som skal tas opp på generalforsamlingen (se pkt. 4.2 og 4.3).

3.6 Saker som gjelder vedtektsendringer skal sendes ut til høring blant medlemmene forut for innkalling til generalforsamling. Det samme gjelder saker som vil forplikte medlemmene for et beløp som overstiger foreningens årsavgift, eller saker av stor prinsipiell betydning. Høringsfristen skal være minst to uker.

3.7 Valgkomiteen består av de styremedlemmene som skal tre ut av styret.

4 GENERALFORSAMLINGEN

4.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet, og holdes hvert år innen utgangen av mars.

4.2 Innkallingen til generalforsamlingen skjer skriftlig med tre ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrifter av årsregnskapet, årsberetning samt orientering om de saker som for øvrig skal behandles.

4.3 Saker som medlemmene ønsker behandlet må forelegges styret senest innen midten av januar måned.

4.4 Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 18 stemmeberettigede medlemmer er til stede, inkludert fullmakter.

4.5 Ved generalforsamlingens innledning skal det velges en møteleder samt to representanter som skal undertegne protokollen.

4.6 Ved avstemming har hvert medlem (husstand) 1 stemme, dog begrenset slik at eier av flere enn ett hus bare har en stemme.

4.7 Medlem kan stemme ved fullmektig, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand. Fullmakter må forelegges styret til godkjenning ved innledningen av generalforsamlingen.

4.8 Styret plikter å opplyse om antallet fullmakter under navneoppropet.

4.9 Vedtak fattes normalt ved håndsopprekking, dersom det ikke kreves skriftlig avstemming. Ved vedtektsendringer, eller i saker som forplikter medlemmene for større beløp enn årsavgiften, eller saker av stor prinsipiell betydning, skal avstemmingen være skriftlig.

4.10 I normale saker fatter generalforsamlingen vedtak med simpelt flertall. Dette gjelder også saker som forplikter medlemmene for et beløp inntil årsavgiften.

4.11 Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 2/3 av de fremmøtte stemmeberettigede (inkludert fullmakter). Det samme gjelder for saker som forplikter medlemmene for mer enn årsavgiften, eller saker av stor prinsipiell betydning.

4.12 Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

5.1 Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig, eller 9 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene for ordinær generalforsamling gjelder i den grad dette er hensiktsmessig.

6 REVISOR

6.1 Revisor velges av generalforsamlingen for ett år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og fremlegger sine kommentarer senest på generalforsamlingen.

7 UTLEIE

7.1 Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, samt vedtak av generalforsamlingen eller styret. Kopi av denne avtalen skal leveres foreningens formann.

8 OPPLØSNING

8.1 Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 190 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 190 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** K

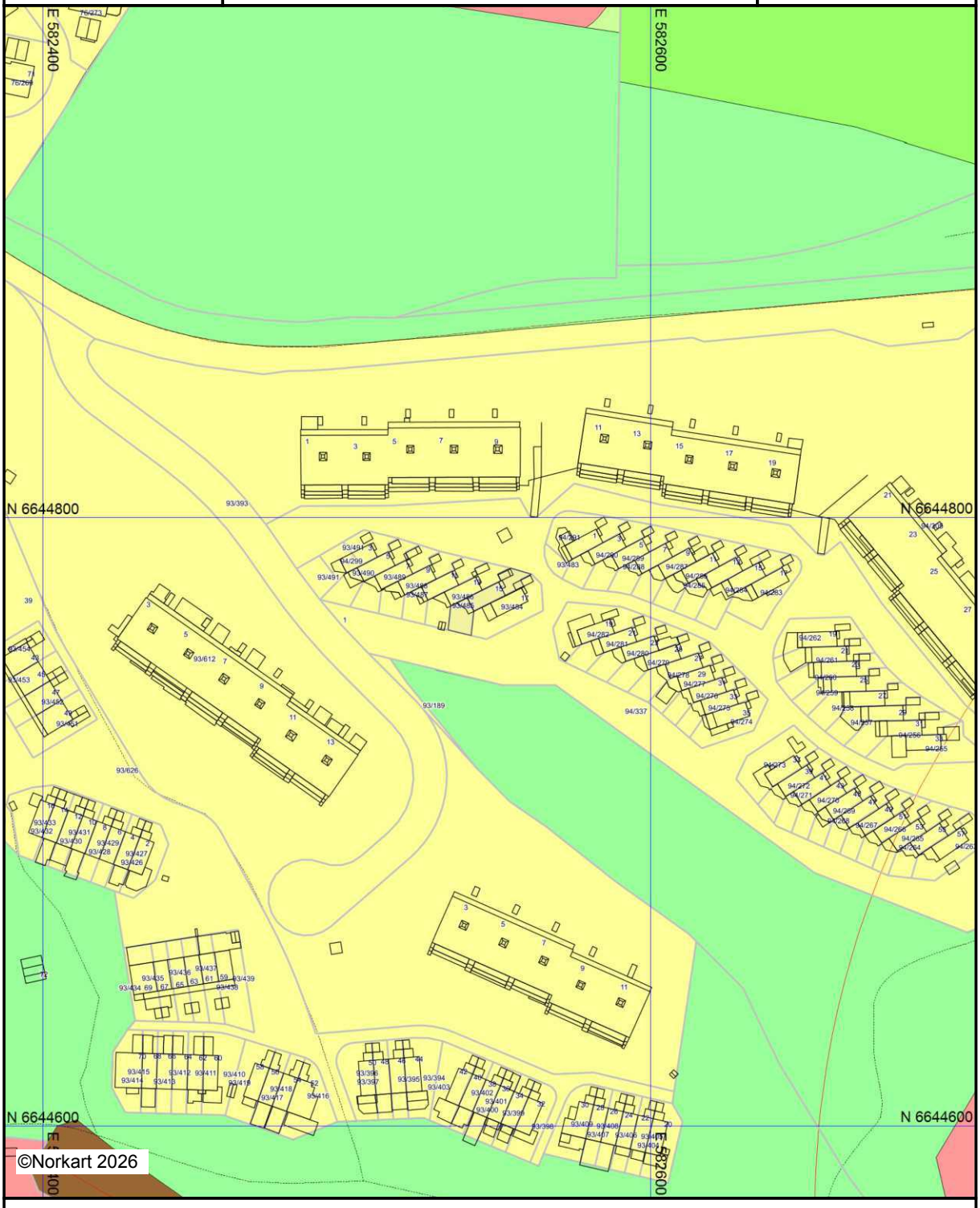
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/485
Adresse: Teiebærstien 15
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

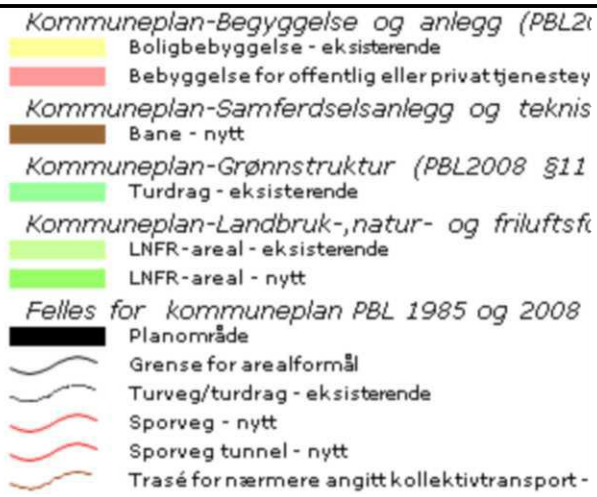
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



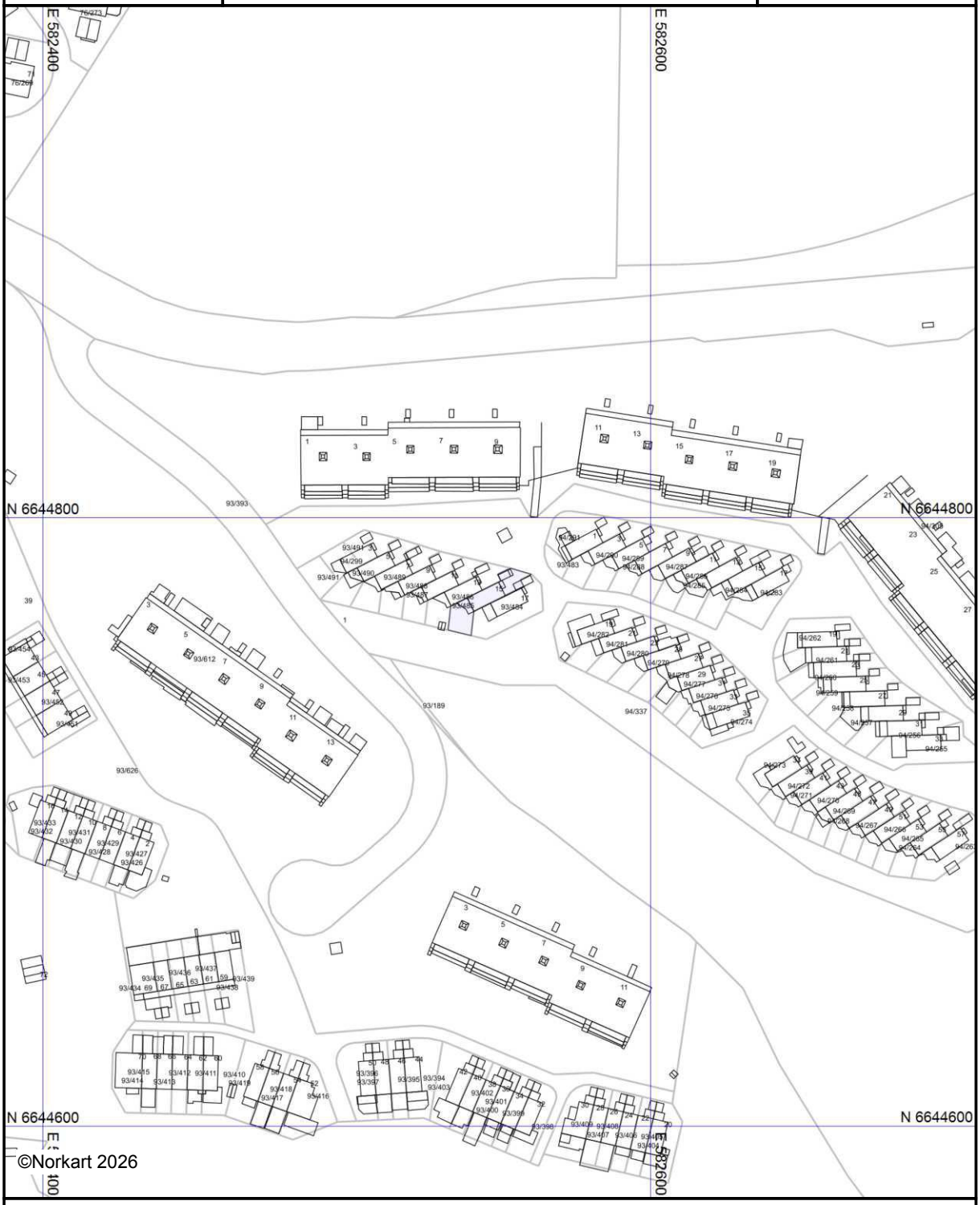
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/485
Adresse: Teiebærstien 15
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

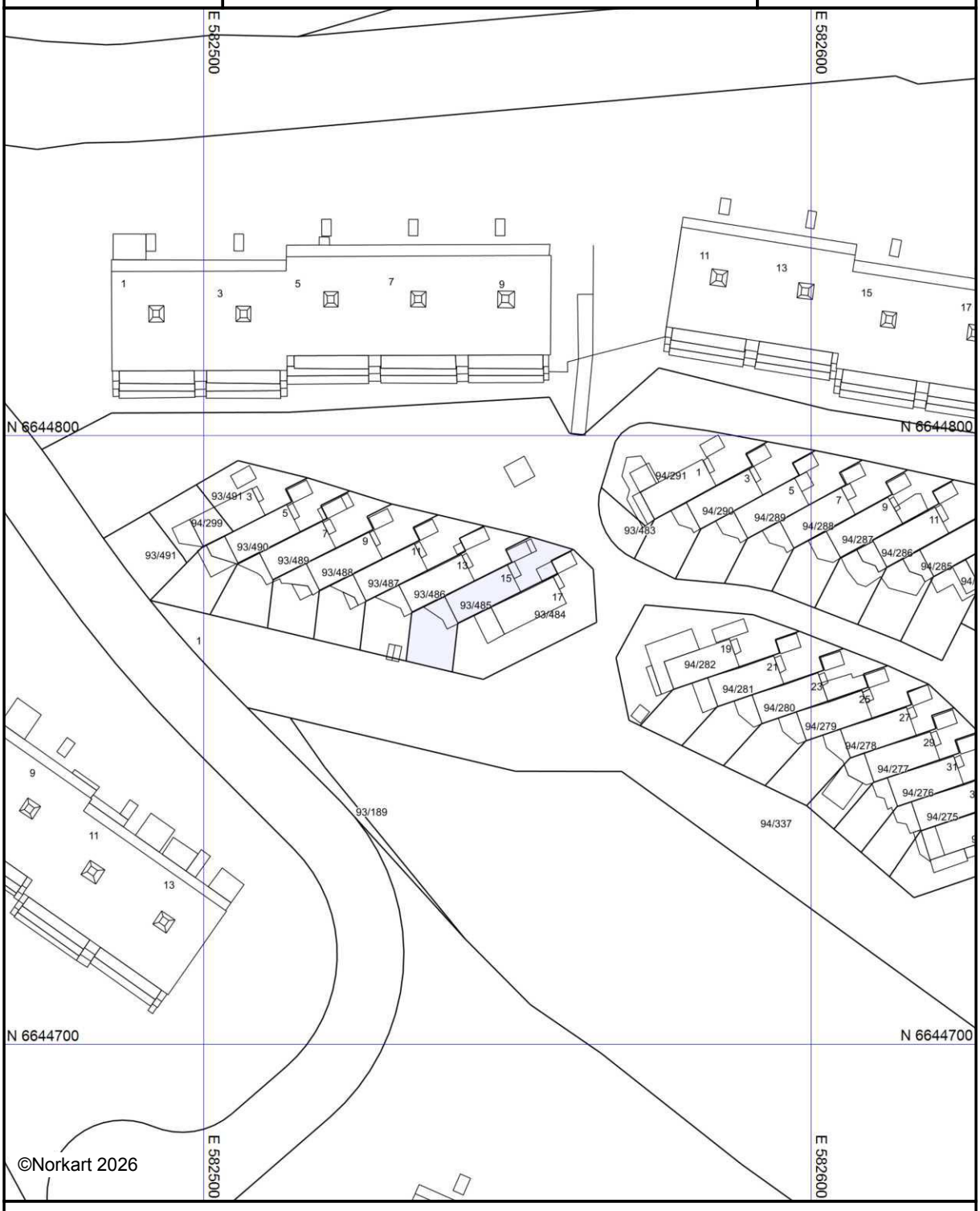
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/485
Adresse: Teiebærstien 15
Utskriftsdato: 24.06.2026
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

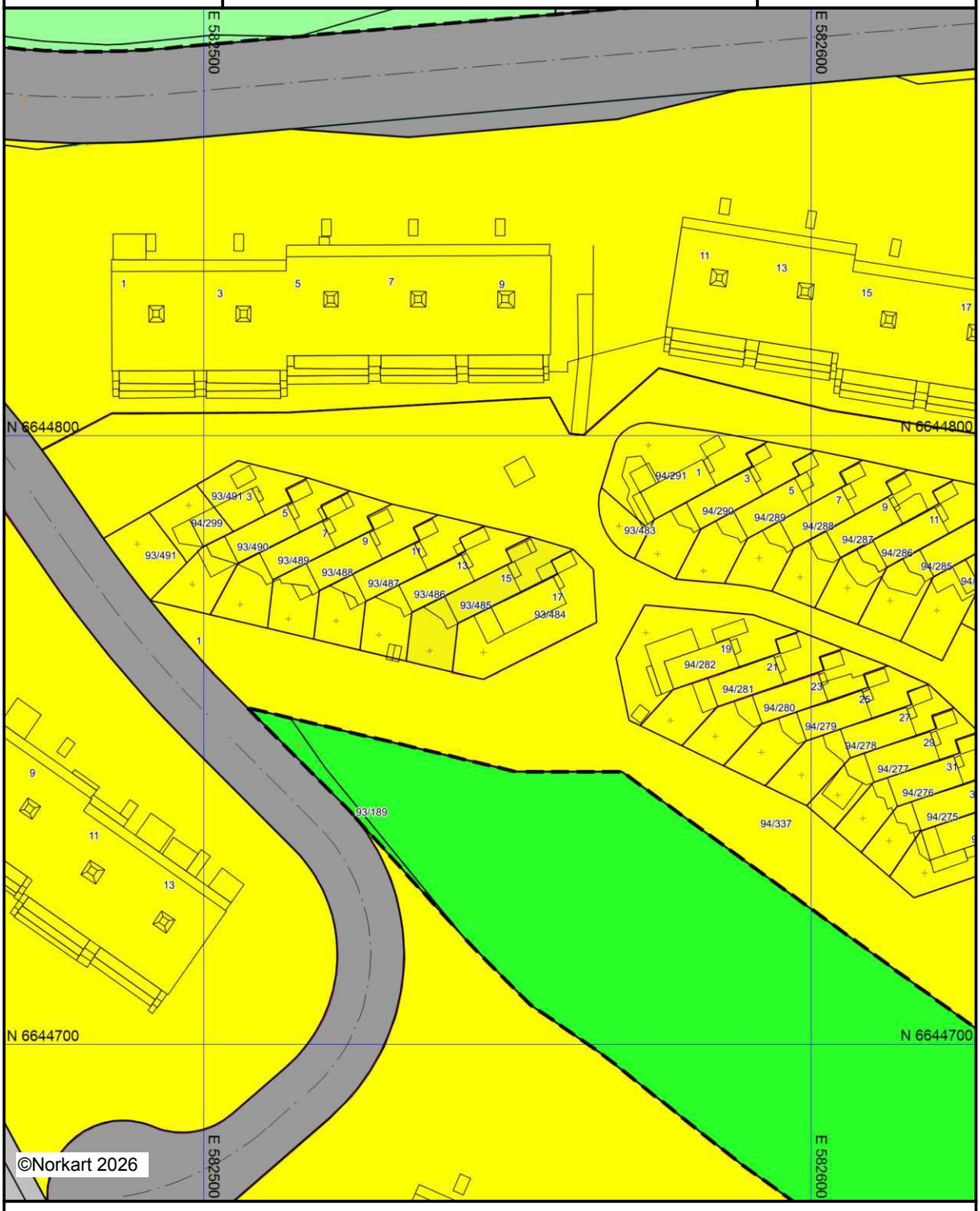
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/485
Adresse: Teiebærstien 15
Dato: 24.06.2026
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: 24.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	485	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Teiebærstien 15 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1971/975	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

1. 9. 1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Hilds vei 4

594-73

76 148 18 21. 8. 1975

Nybygg

Våningshus

Magne Löso

Samme

Samme

T.O

Torstein Olsen
e.f.

Utskriftsdato: 24.06.2026

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.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 074,62 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 908,82 kr
Sum	**20 759,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	162 m2	39.80	1/1	0 %	6 447,84 kr	2 686,57 kr
Avløp etter areal	15%	162 m2	45.26	1/1	0 %	7 332,77 kr	3 055,32 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**19 609,80 kr**	**8 170,78 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: 24.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

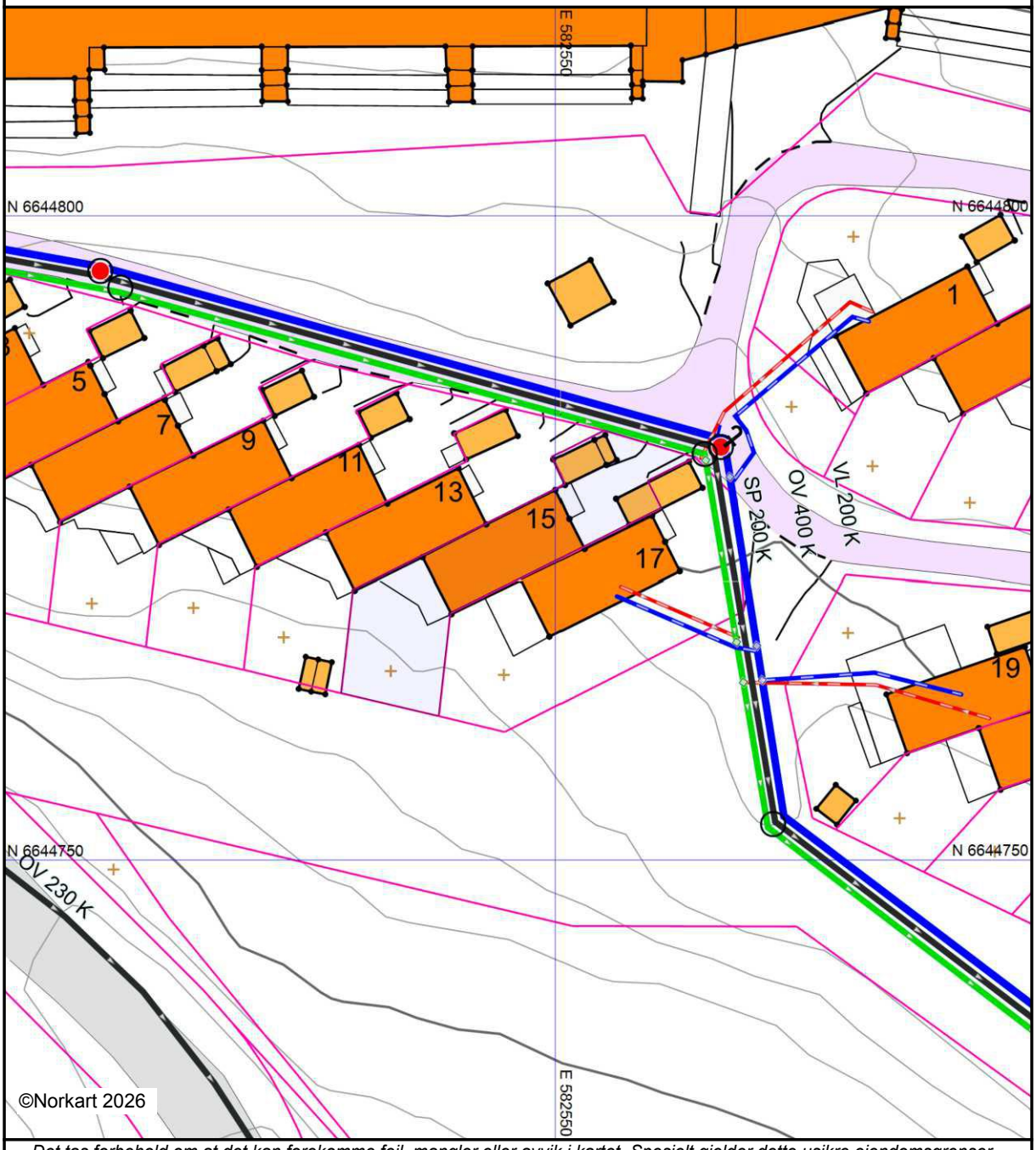
Eiendom: 93/485
Adresse: Teiebærstien 15
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

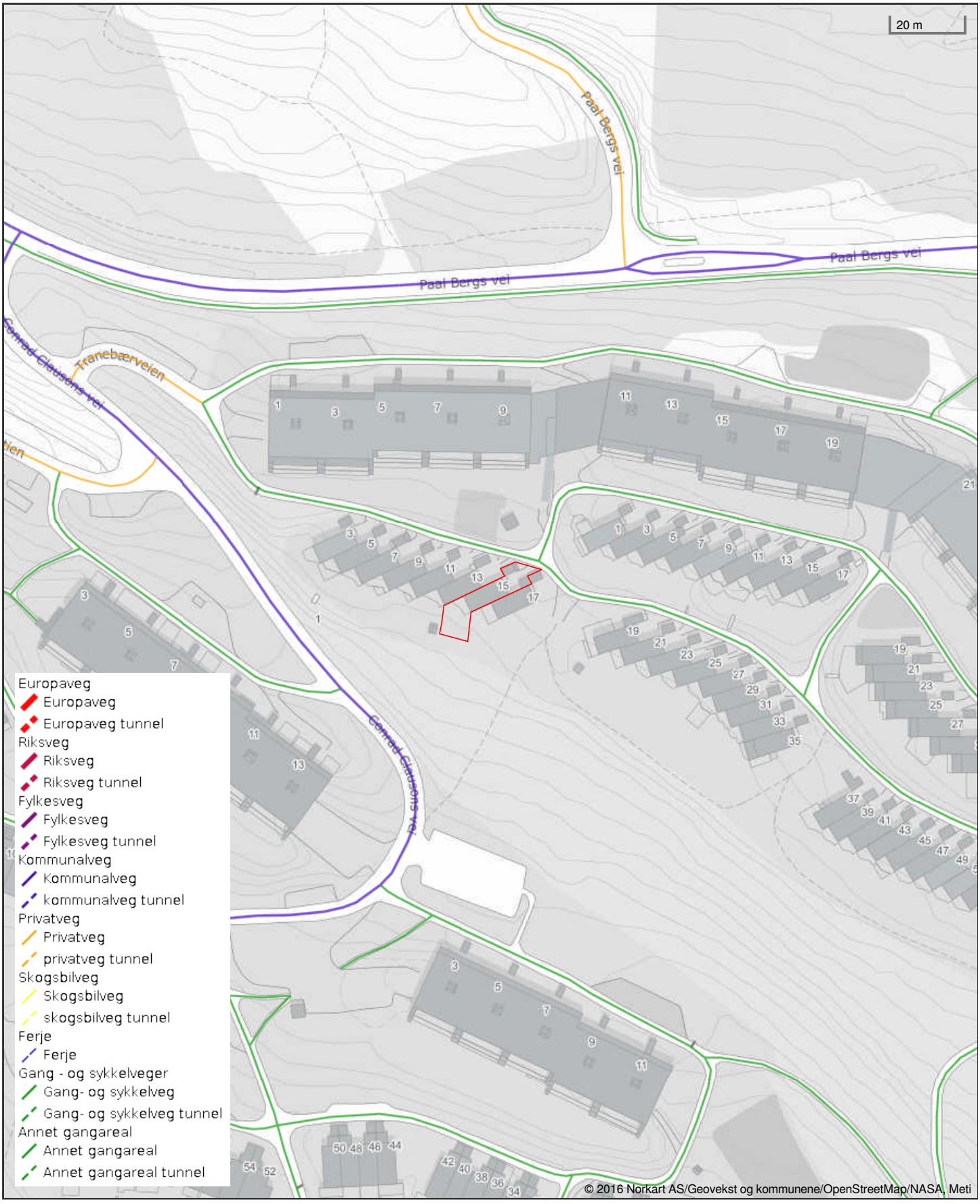
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/485//



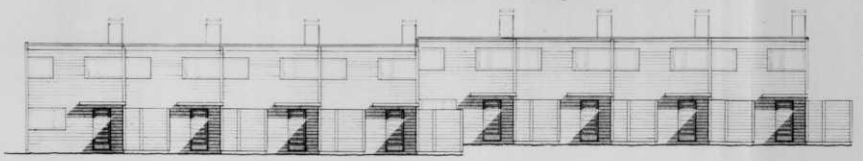
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

DH+301708

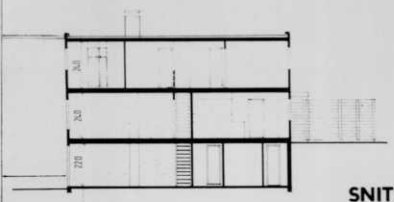
KOMM.DEP.TET
00687 15.2.72
D.



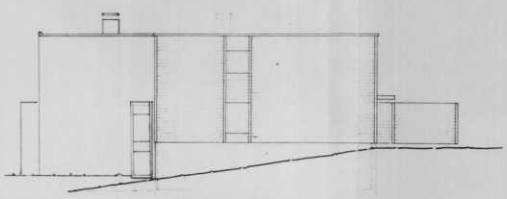
HAGESIDE



INNGANGSIDE



SNITT



GAVL

Bærum Helseråd
J.nr. 5193-71

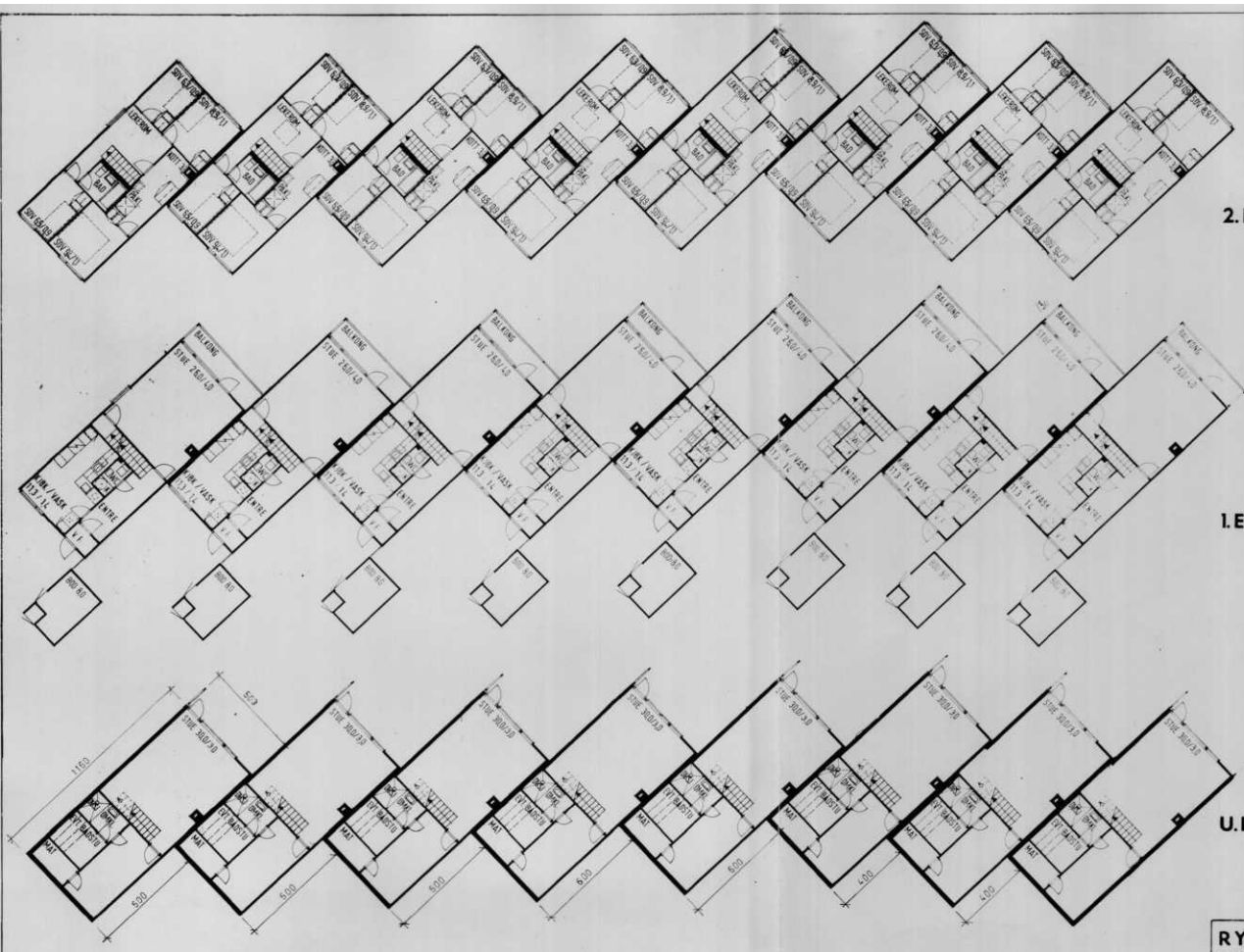
Brunnv.-reg.
IE. 2160-9
1971

975-71
4
in duplo
5 NOV 1971

RYKKINN FELT K. HUS NR. 6	R 50/21 F 1160
	SNITT FASADER
	124K-0-21 A
	1:200
	A/S SELVAAGBYGG

DH+301707

KOMM.DEP. TET
00687 15.2.72
D.



2. ETASJE

1. ETASJE

U. ETASJE

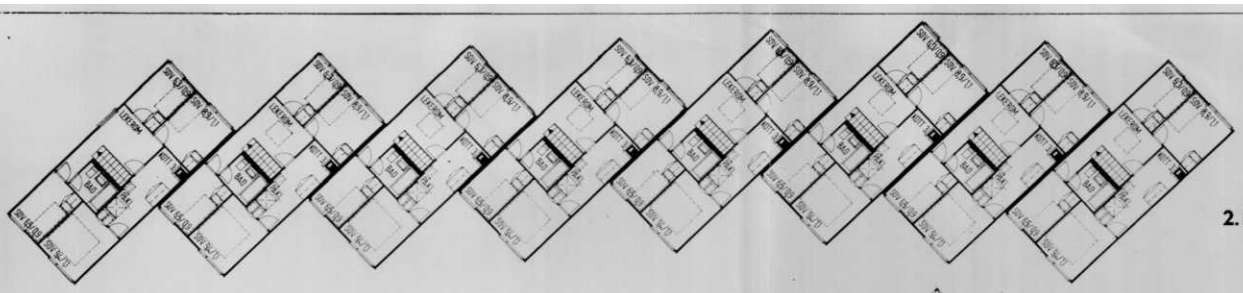
Bærum Helseråd
J.nr. 5793-71

Brannv.-reg.
YE. 2160-9
1871

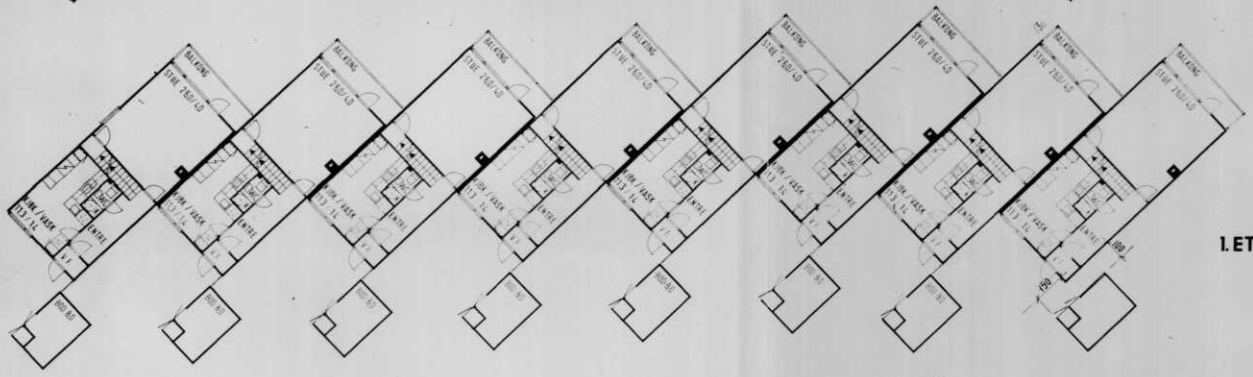
BÆRUM [illegible]
J.nr. 975-71
Bilag nr. 3 in dupl.
Mottatt 5 NOV 1971

RYKKINN FELT K. HUS NR. 6	HUSTYPE R 50/21F 1160
	TEGN TYPE PLANER
	TEGN NR 124K-0-20 GRUPPE A
	MÅL 1 200 DATO 28.10.71
TEGNET AV	KONTR. AV
A/S SELVAAGBYGG	

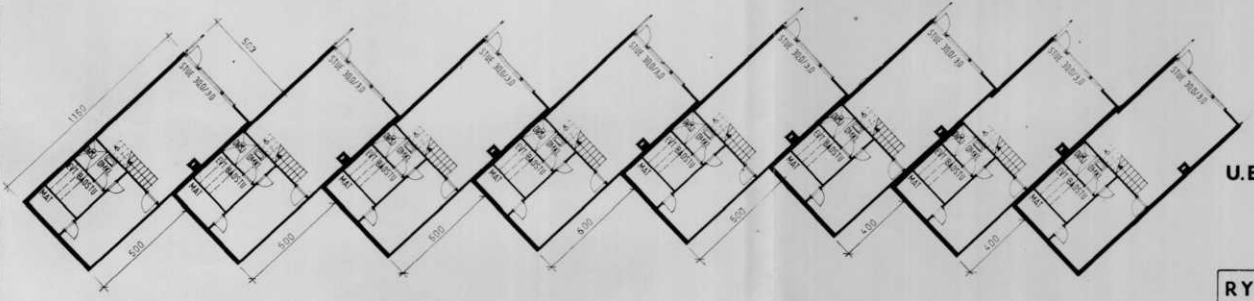
DH+301720



2. ETASJE



1. ETASJE

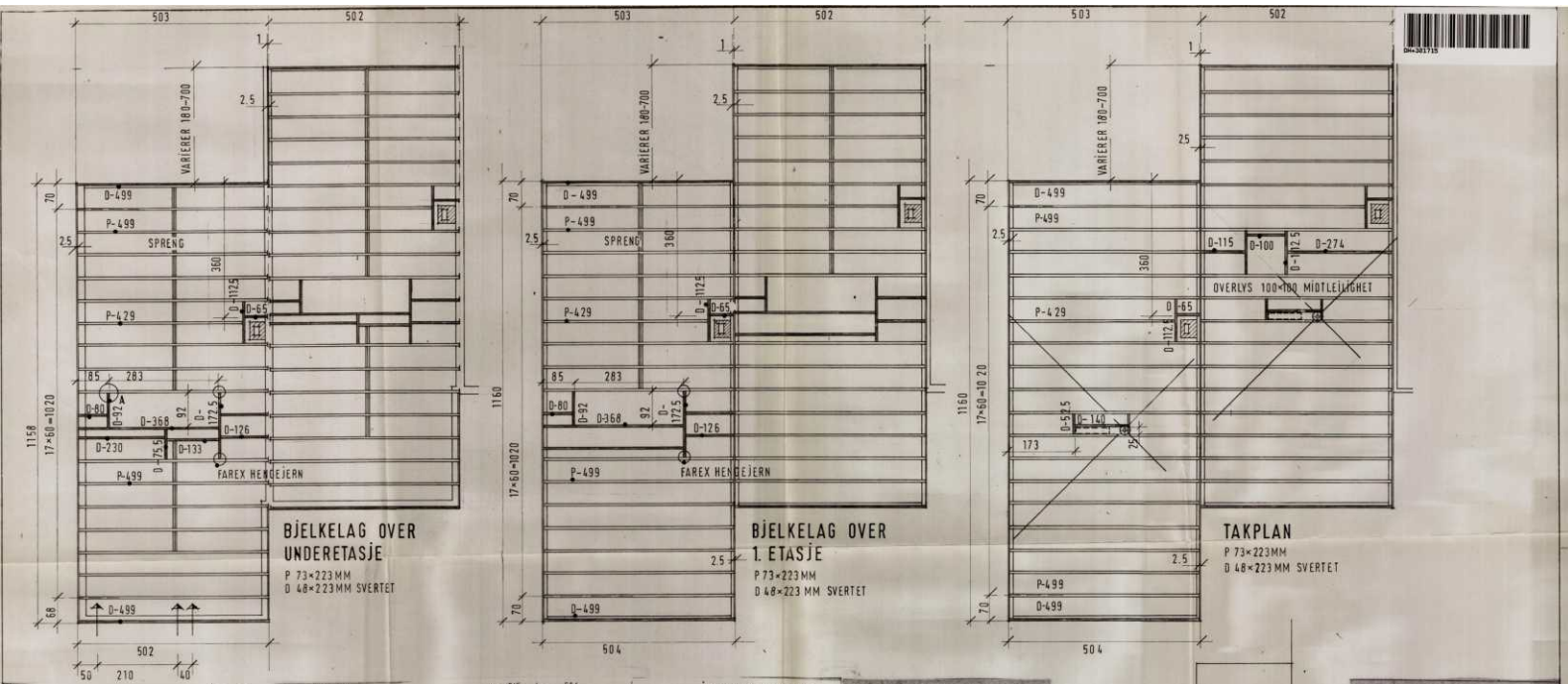


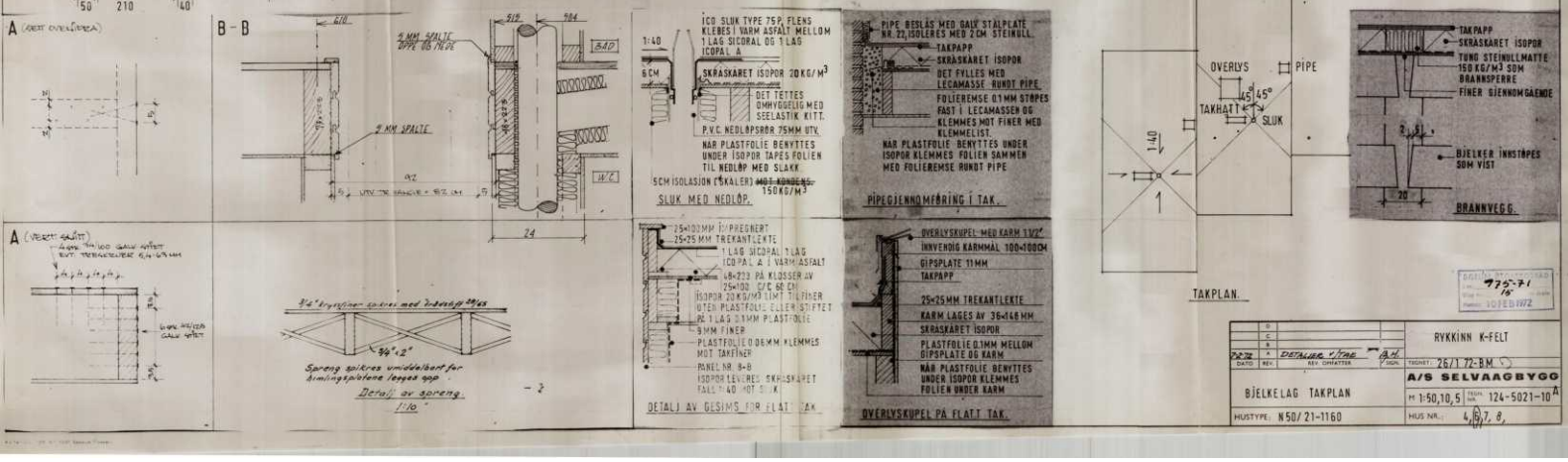
U. ETASJE

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 975-71
Bilag nr. 25 in duplo
Mottatt 31 MAI 1972

RYKKINN
FELT K.
HUS NR. 6

		TYPE NR.	R 50/21F 1160
		TEGN TYPE	PLANER
28/2	A	TEGN NR.	124K-0-20
DATO	REV	GRUPPE	A
25/4	RØDENE		
SIGN	REV. OMFATTER		
TEGNET AV	KONTR. AV	M/L	1 200
Ola Selvaag		DATO	28-10-71
			A/S SELVAAGBYGG


503
502
VARIERER 180-700
SPRENG
FAREX HENGEJERN
17×60=1020
1158
1160
504
50
210
40
BJELKELAG OVER UNDERETASJE
P 73×223MM
D 48×223MM SVERTET
BJELKELAG OVER 1. ETASJE
P 73×223 MM
D 48×223 MM SVERTET
OVERLYS 100×100 MIDTLEILIGHET
TAKPLAN
P 73×223MM
D 48×223 MM SVERTET


A (VERT OVERLYSREA)
B - B
2 MM SPALTE
BAD
W.C.
24
ICO SLUK TYPE 75P, FLENS KLEBES I VARM ASFALT MELLOM 1 LAG SICOPAL OG 1 LAG ICOPAL A
SKRASKARET ISOPOR 20KG/M3
DET TETTES OMHYGGELIG MED SEELASTIK KITT.
P.V.C. NEDLØPSRØR 75MM UTV.
NÅR PLASTFOLIE BENYTTES UNDER ISOPOR TAPES FOLIEN TIL NEDLØP MED SLAKK
SLUK MED NEDLØP.
PIPE BESLÅS MED GALV STÅLPLATE NR. 22, ISOLERES MED 2CM STEINULL.
TAKPAPP
SKRASKARET ISOPOR
DET FYLLES MED LECAMASSE RUNDT PIPE.
FOLIEREMSE 0.1MM STØPES FAST I LECAMASSEN OG KLEMMES MOT FINER MED KLEMMELIST.
NÅR PLASTFOLIE BENYTTES UNDER ISOPOR KLEMMES FOLIEN SAMMEN MED FOLIEREMSE RUNDT PIPE
PIPEGJENNOMFØRING I TAK.
25×100MM IMPREGNERT
25×25 MM TREKANTLEKTE
1 LAG SICOPAL 1 LAG ICOPAL A I VARM ASFALT
48×223 PÅ KLOSSER AV 25×100 C/C 60 CM
ISOPOR 20KG/M3 LIMT TIL FINER
UTEN PLASTFOLIE ELLER STIFTET
DE 1 LAG 0.1MM PLASTFOLIE
9MM FINER
PLASTFOLIE 0.1MM KLEMMES MOT TAKFINER
PANEL NR. 8-8
ISOPOR LEVERES SKRASKARET
DETALJ AV GESIMS FOR FLATT TAK
OVERLYSKUPEL MED KARM 1 1/2"
INNVENDIG KARMMÅL 100×100CM
GIPSPLATE 11MM
TAKPAPP
25×25MM TREKANTLEKTE
KARM LAGES AV 36×148 MM
SKRASKARET ISOPOR
PLASTFOLIE 0.1MM MELLOM GIPSPLATE OG KARM
NÅR PLASTFOLIE BENYTTES UNDER ISOPOR KLEMMES FOLIEN UNDER KARM
OVERLYSKUPEL PÅ FLATT TAK
OVERLYS
PIPE
TAKHATT
SLUK
45°
1:40
TAKPLAN.
TAKPAPP
SKRASKARET ISOPOR
TUNG STEINULLMATTE 150 KG/M3 SOM BRANNSPERRE
FINER GJENNOMGÅENDE
BJELKER INNSTØPES SOM VIST
BRANNVEGG.

A (VERT GAVL)
Sprengstikkes umiddelbart før limingsplatene legges opp
Detalj av sprengning
1:10
RYKKINN K-FELT
DETALJER I TAK
BJELKELAG TAKPLAN
HUSTYPE: N50/21-1160
A/S SELVAAGBYGG
M 1:50,10,5
124-5021-10 A
HUS NR. 4, 6, 7, 8,

enova

Energiattest



Adresse **Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325042**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16133477**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **485**
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 **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **216,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 098 kWh**



Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN

Detaljering

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

Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

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



Meglers verdivurdering

TEIEBÆRSTIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Teiebærstien 15, 1349 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 93 BNR 485 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 20

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	49 686
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	1 250
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kreklingkroken 9				01.12.2024	7 300 000	**6 950 000**	2 000	6 952 000	**42 650**
	163 m²	1972	193 m²	4 sov						
2	Kreklingkroken 3				09.06.2026	-	**7 700 000**	-	7 700 000	**-**
	0 m²	1972	190 m²	- sov						
3	Teiebærstien 29				20.09.2022	7 600 000	**7 915 000**	0	7 915 000	**48 558**
	163 m²	1972	160 m²	3 sov						
4	Kreklingkroken 29				10.08.2023	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**56 364**
	110 m²	1972	228 m²	4 sov						
5	Teiebærstien 7				18.04.2023	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**47 279**
	147 m²	1972	196 m²	4 sov						

Innholdsrikt og velholdt rekkehus over tre plan med familievennlig planløsning, fire soverom, to bad og flere attraktive oppgraderinger. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde øverst på Rykkinn, med kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport, butikker og et bredt utvalg fritidsaktiviteter. Området byr på flotte turmuligheter i Eineåsen og enkel tilgang til Vestmarka, Bærumsmarka og Krokskogen. Her bor man skjermet og trygt, samtidig sombarnehager, skoler, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser er lett tilgjengelig.

- Romslig rekkehus over 3 plan på 164 kvm
- 4 soverom
- 2 stuer
- 2 bad og separat toalettrom
- Kjøkken fra Norema (2017) med integrerte hvitevarer
- Gulvvarme i stue, kjøkken og gang i hovedetasjen
- Godt med utvendig lagringsplass
- Stor, isolert og oppvarmet innvendig bod
- Gode garderobeløsninger
- Garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg

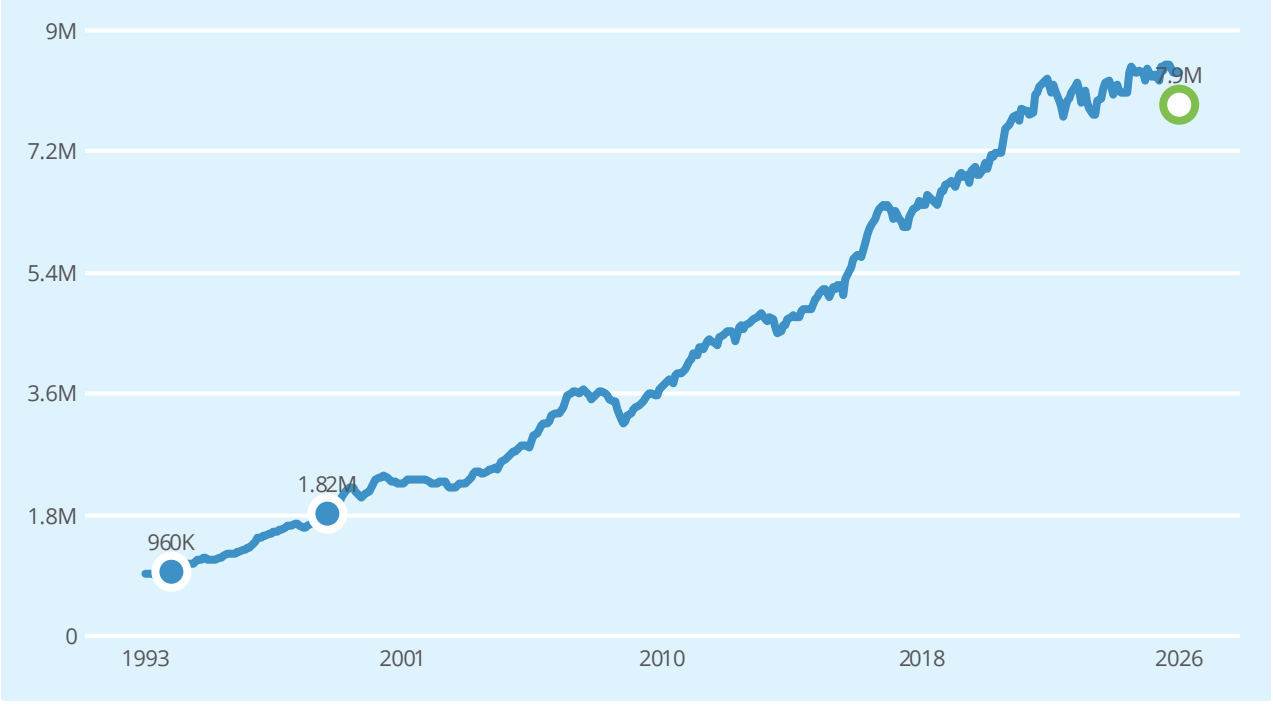
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.03.2023		31.03.2023	-	3 500 000	-	3 500 000	3
27.07.1999		27.07.1999	-	1 820 000	-	1 820 000	
23.08.1994		23.08.1994	-	960 000	-	960 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Utkjøp av samboer / ikke reelt salg

Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

38
rekkehus til salgs

10.0M
9.7M
9.4M
9 199 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

57
rekkehus solgt

9.8M
9 721 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9 692 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 027 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

52 827 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

49 686 Teiebærstien 15 Totalpris 7 900 000

Teiebærstien 15

Nabolaget Einerbærstien/Heggebærstien - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	6 min 0.5 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 4 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 4.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Eineåsen Linje 160, 160E	4 min 0.3 km	
Kolsås Linje 3	8 min 3.4 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 9.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 23.7 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år... 11 barn	6 min 0.5 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 47 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	12 min
Meny Rykkinn	15 min

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	15 min
Vitusapotek Rykkinn	14 min
Kolsås Vinmonopol	8 min

SPORT

Gommerud idrettsanlegg	4 min
Rykkin fritidshus	5 min
FitnessRoom Rykkinn	15 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Teiebærstien 15, 1349 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 485, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260305

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.
