PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GESELLSVINGEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gesellsvingen 36 , 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 654

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1962 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HD7006

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

TEK :NORGE

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1974. Boligen ble tilbygget med vinkjeller i 2001.

Boligen går over 3 etasjer med følgende rominndeling.
2. etasje: 3 soverom og bad.
1. etasje: stue/kjøkken og entré.
Kjeller: 2 boder, kjellerstue, bad/vaskerom og gang.
Annet: kaldtloft med lagringsareal.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og vesentlig oppgradert i senere år. Det er registrert enkelte avvik og forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, hvor fuktforhold i kjeller og eldre drenering er blant forholdene som bør følges opp. Badet i 2. etasje har avvik ved fallforhold og høyde mellom sluk og vanntett sjikt. Det er også registrert enkelte avvik ved takkonstruksjon, yttervegger, vinduer, ventilasjon og tekniske installasjoner. Samlet vurderes vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet som moderat.

Boligen er oppført i 1974 og deler av bygningsmassen er av eldre dato. Bygninger fra denne perioden har normalt svakere isolasjonsevne og lavere energieffektivitet enn nyere boliger. Deler av drenering og fuktsikring er fra byggeår, mens deler ble fornyet i forbindelse med tilbyggingen i 2001. Det er også enkelte eldre vannledninger med usikker gjenværende brukstid.

Boligen er betydelig oppgradert i senere år. Blant annet er yttertaket tekket om i 2021, badet i 2. etasje totalrenovert i 2022, bad/vaskerom i kjeller totalrenovert i 2023, store deler av vanninstallasjonene fornyet i 2022/2023 og vinduer i 2. etasje skiftet i 2023. Kjøkken, elektrisk anlegg, innvendige overflater og uteområder er også oppgradert i flere omganger. Disse oppgraderingene reduserer flere av de aldersrelaterte svakhetene ved boligen.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekkingen ble byttet i 2021.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av finerplater og kaldtloft.
Det er platelagt gulv og lagringsareal.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 2023, samt eldre vinduer av ukjent alder.
Vinduene i 2. etasje ble opplyst skiftet i 2023.
Boligen har ytterdør i treverk med kodelås og skyvebalkongdør i malt tre av eldre og ukjent alder.
Det er en nordvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet, bygget av eier i 2024, samt en sørvendt platting i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, bygget av eier i 2023.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er av laminat, furu og flis.
Det er varme i gulvet i entré, 1. etasje og kjelleretasjen.
Veggene har malte, glatte flater og spileplater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong mot grunn.
Det er mursteinspipe og ingen tilkoblet ildsted.
Rom under terreng gjelder kjelleretasjen. Gulvet er av laminat, og furu i vinkjeller/bod. Veggene er av plater og malt betong/mur.
Det er malte tretrapper.
De innvendige dørene er malte, glatte og profilerte dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 2022.

Våtrommet har flis på vegg og spileplater, himlingen har spileplater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Eier opplyser at badet ble utvidet og totalrenovert i 2023, ved at tidligere bod, vaskerom og wc ble slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom.

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, innredning med plass til vaskemaskin og tørketrommel, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet ble opprinnelig oppgradert i 2018. Eier opplyser at det i 2022 ble montert overskap,
ny oppvaskmaskin og ny oppvaskkum med kran, og at frontene ble fornyet i 2025.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har hovedsakelig innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Rørskapene er plassert i gangen i 2. etasje og i teknisk rom i

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i kjelleren.
Deler av de innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse, observert fra luke under servanten på badet i 2 etasje.
De synlige delene av de innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe med produksjonsdato 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 250 liter med produksjonsdato: 2021.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens type er ukjent.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at deler av dreneringen ble oppgradert i forbindelse med tilbygging av vinkjeller i 2001. Øvrige deler av dreneringen er fra byggeår.
Det er betonggrunnmur og lettklinkerblokker med støpt plate som fundament.
Boligen ligger på en flat og delvis skrånet tomt. På baksiden er det opparbeidet hage med plen, frukttrær, hekk og plantekasser langs levegg, med terrasse i trekonstruksjon mot boligen. På fremsiden er det gårdsplass med platting ved inngangspartiet og beplantning.
Eier opplyser at det er utført flere utomhusarbeider i senere tid, blant annet ny terrasse med levegg (2023), platting og levegg på fremsiden (2024), nytt gjerde mot vei og ny levegg mot nabo med oppfylling av jord langs leveggen (2026), samt frittstående utebod i hagen (2025).
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

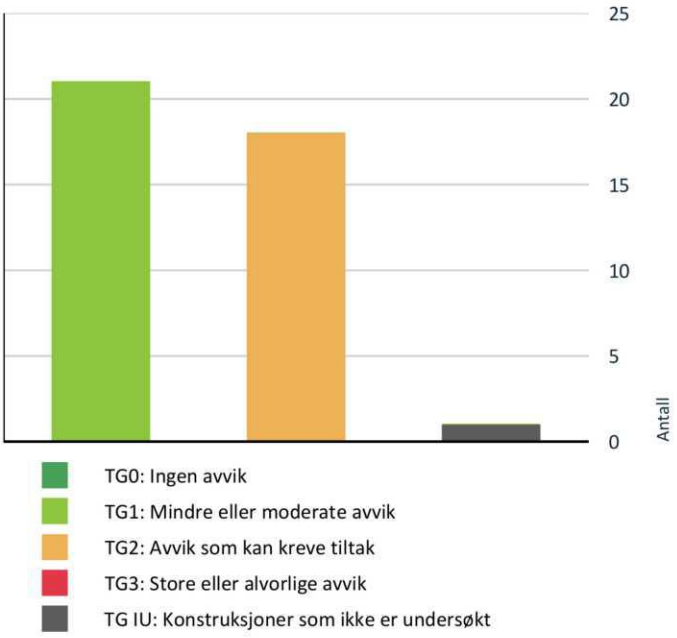
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er utført endringer av innvendig planløsning sammenlignet med opprinnelige tegninger. Romfunksjoner mellom etasjene er endret, flere lettvegger er fjernet/etablert, og våtrom er flyttet/ombygget. Kjellerrom som på opprinnelig tegning er angitt som kjeller, er i dag innredet og benyttet som kjellerstue.

Deler av kjelleren er innredet og benyttes som rom for varig opphold, men rommene er ikke godkjent for slik bruk. Ved eventuell bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel må det blant annet vurderes om krav til dagslys, romhøyde, ventilasjon, rømningsforhold og brannsikkerhet er oppfylt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Glødde kobberrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2018. Det er heller ikke kjent om det er utført andre elektriske arbeider etter 1999 som skulle vært dokumentert med samsvarserklæring.
- Deler av kjelleren blir brukt som rom for varig opphold men det er ikke godkjent rømningsmulighet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Kjeller/vinkjeller tilbygget.
		Informasjonen er hentet fra egenerklæringen, opplysninger gitt av eier, tidligere salgsoppgaver og fremlagt dokumentasjon.
2001	Drenering/fuktsikring	Deler av grunnmuren ble opplyst fuktsikret med ny grunnmurspapp og drensledninger, herunder rundt tilbygget del. Øvrig fuktsikring er opplyst å være opprinnelig.
2018	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
2018	Innvendig oppgradering	Stue og kjøkken pusset opp med nytt tak og ny isolasjon i etasjeskille mot 2. etasje.
2018	Elektrisk	El-anlegg i 1. etasje og sikringsskap fornyet av elektroinstallatør.
2021	Tak	Yttertak tekket om med ny shingel. Vindskier, beslag og deler av takrenner opplyst fornyet. Arbeid opplyst utført av takentreprenør.
2022	Våtrom	Bad i 2. etasje opplyst totalrenovert og bygget opp fra grunnen, med nytt tettesjikt, nye sluk og rør-i-rør.
2022	Innvendig oppgradering	Nytt gulv og nye lister i hele 2. etasje, nytt glassrekkverk i 2. etasje. Nytt gulv i hele kjelleretasjen, åpen peis i kjellerstue fjernet. Overflater fornyet i flere rom.
2022	Kjøkken	Overskap montert, ny integrert oppvaskmaskin, ny oppvaskkum og kran.
2022	Varmepumpe	Luft-til-luft varmepumpe installert.
2023	Våtrom	Bad/vaskerom i kjeller opplyst utvidet og totalrenovert; tidligere bod, vaskerom og wc slått sammen til ett rom.
2023	Rør/sanitær	Ny varmtvannsbereder, rør-i-rør til kjøkken, nytt hovedvannrør, ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og lekkasjestopper opplyst montert. Klargjort for vannmåler.
2023	Vinduer	Nye vinduer med 3-lags glass i 2. etasje.
2023	Terrasse	Sørvendt terrasse revet og bygget ny av eier, med levegg mot nabo.
2024	Utomhus	Platting på fremsiden bygget av eier, ny levegg, ny markiseduk på terrassen, utebod utvidet.
2025	Kjøkken	Kjøkkenfronter fornyet.
2025	Innvendig oppgradering	Soverom 2 og 3 pusset opp, med spilevegger og plassbygde løsninger.
2025	Utomhus	Ny frittstående utebod i hagen.
2026	Utomhus	Nytt gjerde mot vei og ny levegg mot nabo, terrengarbeider med oppfylling av jord langs levegg, utvendig trapp malt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst i salgsoppgaven at taktekkingen ble byttet i 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av finerplater og kaldtloft.

Det er platelagt gulv og lagringsareal.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen, for eksempel ved montering av flere lufteventiler eller lufting ved raft/gavl. Begrenset ventilering gir økt risiko for kondens, og over tid fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen bør holdes under oppsyn, særlig i vinterhalvåret.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Lite/ingen lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 2023, samt eldre vinduer av ukjent alder.

Vinduene i 2. etasje ble opplyst skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

• Håndvrider på ett av vinduene på soverommet i 2. etasje er tung å betjene og lar seg ikke føre helt ned i lukket posisjon.

• Vannbrettbeslag under vindu i 2. etasje mangler oppbrett/endeavslutning mot sidene, og vindsperreteip er synlig/eksponert i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduets lukkebeslag bør justeres og eventuelt smøres slik at vrideren får normal funksjon og vinduet kan lukkes helt. Et vindu som ikke lar seg lukke helt har nedsatt funksjon, og kan over tid gi økt slitasje på beslaget og risiko for at vinduet blir stående ulåst eller utett.

- Beslaget bør utbedres med oppbrett mot sidene, slik at vann ledes ut på beslaget og ikke inn i tilstøtende konstruksjon. Eksponert vindsperreteip brytes ned av UV-stråling over tid og er ikke en varig tetteløsning. Mangelfull beslagsavslutning gir økt risiko for fuktinntrengning i veggen rundt vinduet.



Vannbrettbeslag under vindu i 2. etasje mangler oppbrett/endeavslutning mot sidene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i treverk med kodelås og skyvebalkongdør i malt tre av eldre og ukjent alder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en nordvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet, bygget av eier i 2024, samt en sørvendt platting i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, bygget av eier i 2023.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og flis.

Det er varme i gulvet i entré, 1. etasje og kjelleretasjen.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig. Det er registrert stedvis mindre hakk i gulvet og enkelte mindre glipper i gulvskjøter i 1. etasje. Forholdene vurderes å ligge innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til gulvets alder og bruk, og anses ikke som vesentlig avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater og spileplater. Himlingen har malte, glatte flater.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong mot grunn.

Måleresultater i rom:

2. etasje:
Gang: lokalt innenfor 2 m: 25 mm. Totalt i rommet: 25 mm.
Soverom: lokalt innenfor 2 m: 12 mm. Totalt i rommet: 12 mm.

1. etasje:
Entré: lokalt innenfor 2 m: 4 mm. Totalt i rommet: 4 mm.
Stue/kjøkken: lokalt innenfor 2 m: 15 mm. Totalt i rommet: 15 mm.

Kjeller:
Gang: lokalt innenfor 2 m: 5 mm. Totalt i rommet: 5 mm.
Kjellerstue: lokalt innenfor 2 m: 6 mm. Totalt i rommet: 8 mm.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i gangen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende, eksempelvis i forbindelse med fremtidig oppussing. Retting av skjevheter er normalt omfattende, da dette kan kreve oppretting av bjelkelag og gulv.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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



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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mursteinspipe og ingen tilkoblet ildsted.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng gjelder kjelleretasjen. Gulvet er av laminat, og furu i vinkjeller/bod. Veggene er av plater og malt betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har åpne, malte betong-/murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren i vinkjeller/bod. Det er observert flassende maling og saltutslag.

• Det er utført fuktsøk og målinger i tregulvet i vinkjeller/bod. Det ble målt opptil ca. 19 vektprosent fukt i tregulvet, noe som er forhøyet. Det ble også målt forhøyede verdier ved overflatesøk i kjellerstue og i vinkjeller/bod.

Overflatesøket er utført ved sammenligning: Det er først målt i et tørt referanseområde høyere opp på veggen, og verdiene er deretter sammenlignet med målinger i nedre del av veggen mot gulv. Forhøyede utslag i nedre del indikerer fukt i konstruksjonen, men overflatesøk gir ikke eksakte fuktverdier.

• Det er registrert noe fuktig luft og lukt i vinkjeller/bod ved befaring. Eier har plassert avfukter i rommet.

Konsekvens/tiltak

Overflatesøket er utført ved sammenligning: Det er først målt i et tørt referanseområde høyere opp på veggen, og verdiene er deretter sammenlignet med målinger i nedre del av veggen mot gulv. Forhøyede utslag i nedre del indikerer fukt i konstruksjonen, men overflatesøk gir ikke eksakte fuktverdier.

- Forholdene kan skyldes redusert effekt av eldre drenering og fuktsikring, men også kapillært oppsug av fukt fra grunnen, da boliger fra denne tiden normalt ble bygget uten kapillærbrytende sjikt mot grunn. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av tregulv og underliggende bjelker i vinkjeller/bod for å avklare omfang og årsak. Forhøyet fuktighet i treverk mot grunn gir over tid økt risiko for råte- og soppskader.

Varig utbedring skjer normalt ved etablering av ny utvendig fuktsikring og drenering, men ved kapillært oppsug vil dette kunne ha begrenset effekt. Frem til tiltak utføres bør fuktfølsomme materialer ikke lagres inntil yttervegg. Tiltak må sees i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering»



Forhøyde fuktverdier ved overflatesøk i kjellerstuen.



Flassende maling og saltutslag.



Fuktmåling i tregulv.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må utbedres eller suppleres slik at åpningene tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å lukke avviket og redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

- Håndløper må monteres langs trappeløpet for å lukke avviket og redusere risikoen for fallulykker.



Eksempel på manglende håndløper.



Eksempel på åpninger i rekkverk større enn 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte, glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører subber i terskel og har medført økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.



Døren subber i terskel og medført økt slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de ikke har hatt, eller kjenner til, problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 2022.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt samsvarserklæring, rapport fra sluttkontroll og garantiskjema for varmekabler fra elektroinstallatør i forbindelse med renoveringen i 2022. Det er også fremlagt bilder fra byggeprosessen som viser oppbygging med våtromsplater og deler av membranarbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og spileplater, himlingen har spileplater.

Vurdering av avvik:

• En veggflis i dusjen har sprukket i hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken bør undersøkes ved utbedring. En vanlig årsak til sprekk i flis er manglende rom for bevegelse, eksempelvis ved at fliser er lagt for tett eller at det er benyttet sementbasert fug der det skulle vært elastisk fugemasse. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter så lenge bakenforliggende tettesjikt er intakt, men ved utbedring bør det kontrolleres at underliggende tettesjikt ikke er skadet. Sprekken bør holdes under oppsyn med tanke på utvikling.



Flisen har sprukket i hjørnet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet på hovedgulvet er under 1:100, og det er ikke membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Videre er fallforholdene i dusjsonen under 1:50, og det er ikke nedsenk på min. 10 mm til dusjnisjen.

Ved funksjonstest av dusjsonen ble vannet liggende i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Fallforholdene lar seg normalt ikke utbedre uten ombygging av gulvet, og utbedring vurderes derfor gjerne i forbindelse med fremtidig renovering. Manglende fall og oppkant gir økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannsøl renner mot dørterskel i stedet for til sluk. Inntil videre bør vannsøl utenfor dusjsonen begrenses, og stående vann i dusjsonen bør tørkes eller ledes til sluk etter bruk.



Ikke tilstrekkelig fall til sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målt høydeforskjell er ca. 12 mm, mens kravet i byggteknisk forskrift er minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Avviket lar seg normalt ikke utbedre uten ombygging av gulvet, og tiltak vurderes derfor gjerne i forbindelse med fremtidig renovering. Lav høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføring reduserer sikkerheten mot at vann renner ut av våtsonen ved tilstopping av sluk.



Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

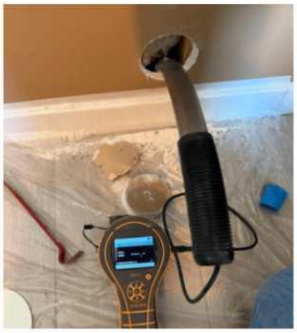
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble utvidet og totalrenovert i 2023, ved at tidligere bod, vaskerom og wc ble slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt våtromsdokumentasjon fra utførende byggmesterfirma, godkjent i desember 2023, med skriftlig bekreftelse på utførelsen og informasjon om anvendt vanntett sjikt med produktnavn og leverandør, samt henvisning til produktdatablad og ETA/TG-godkjenning. Videre er det fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og rapport fra sluttkontroll fra elektroinstallatør, samt sjekkliste med kontrollmålinger og bilder for varmekabelanlegget.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600. Fremlagt dokumentasjon omfatter ikke foto med identifikasjon av tettesjiktets skjulte detaljer, slik som gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, dørterskel og overganger gulv/vegg/hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

Fallforhold mot sluk er kontrollert med laser ved stikkprøvemålinger på gulvet, samt funksjonstestet i dusjsonen med dusjhode. Vann renner mot sluk, og fallforholdene vurderes å tilfredsstille kravene i forskrift på befaringstidspunktet.
Kontrollmålingen av fallet er kun basert på stikkprøver. Det kan derfor finnes lokale avvik i fallet som ikke er nevnt i rapporten.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 62 mm.



Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, innredning med plass til vaskemaskin og tørketrommel, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca. 13 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Tilstandsrapport

Målingen er utført i tilstøtende vegg fra kjellerstue mot dusjsonen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenet ble opprinnelig oppgradert i 2018. Eier opplyser at det i 2022 ble montert overskap,
ny oppvaskmaskin og ny oppvaskkum med kran, og at frontene ble fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende automatisk lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk med ventilator ført ut i det fri om mulig. Kullfilterventilator resirkulerer luften, og manglende avtrekk fra kokesonen gir økt fukt- og luktbelastning i boligen og svakere luftutskifting

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Rørskapene er plassert i gangen i 2. etasje og i teknisk rom i kjelleren. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i kjelleren.

Eier opplyser at det i forbindelse med renovering av badene i 2022/2023 ble etablert rør-i-rør til store deler av boligen, samt nytt hovedvannrør, ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og lekkasjestopper. Det er opplyst klargjort for vannmåler.

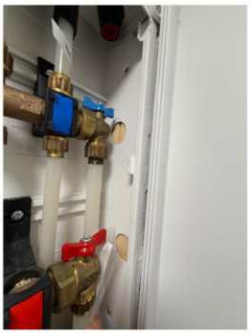
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fordelerskap for rør-i-rør-system i kjelleren har åpninger i sidene og er ikke utført vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføringene i fordelerskapet bør tettes med egnede tettenipler/mansjetter slik at skapet blir vanntett, i tråd med intensjonen for rør-i-rør-system. Ved en eventuell lekkasje i skapet kan vann trenge ut gjennom de åpne hullene og inn i tilstøtende treverk og veggkonstruksjon, med økt risiko for fuktskader.



Eksempel på åpninger i vannskapet.

TG 2 Innvendige vannledninger - Glødde kobberrør

Beskrivelse

Deler av de innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse, observert fra luke under servanten på badet i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De synlige delene av de innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe med produksjonsdato 2022.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 250 liter med produksjonsdato: 2021.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Eier opplyser at el-anlegget i 1. etasje og sikringsskapet ble fornyet av elektroinstallatør i 2018. Elektriske installasjoner på badene ble fornyet i forbindelse med renovering i 2022 og 2023. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttdokumentasjon for arbeidene på badene samt for elbillader fra 2023. Dokumentasjon for deler av arbeidene utført i 2018, herunder stikkontakter og brytere, er ikke fremlagt. Anlegget ble opplyst kontrollert av det lokale eltilsynet i 2013, og registrerte avvik ble opplyst utbedret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2018. Det er heller ikke kjent om det er utført andre elektriske arbeider etter 1999 som skulle vært dokumentert med samsvarserklæring.

Konsekvens/tiltak

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

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



Sikringsskap med automatsikringer

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Deler av kjelleren blir brukt som rom for varig opphold men det er ikke godkjent rømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres godkjent rømningsvei fra rom som brukes til varig opphold i kjelleren, alternativt må bruken av rommene tilpasses godkjent bruk. Manglende rømningsmulighet utgjør en risiko for personsikkerhet ved brann.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens type er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at deler av dreneringen ble oppgradert i forbindelse med tilbygging av vinkjeller i 2001. Øvrige deler av dreneringen er fra byggeår. Ytterligere informasjon om hvilke deler som ble utbedret er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert fuktindikasjoner i rom under terreng, se punktet «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Når fuktsikringen blir eldre, øker risikoen for fuktinntrenging i rom under terreng. Det er registrert fuktindikasjoner og saltutslag, og årsaken til fuktbelastningen er ikke avklart. Fornying av utvendig fuktsikring og drenering kan være nødvendig, men dette bør vurderes i sammenheng med nærmere undersøkelser av tregulv og bjelkelag i vinkjeller/bod som omtalt under «Rom under terreng». Boliger fra denne tidsperioden er ofte utført uten fuktsperre eller kapillærbrytende sjikt mot grunn, og fukt fra grunnen kan derfor være en medvirkende årsak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og lettklinkerblokker med støpt plate som fundament.

Det er registrert enkelte mindre, tilnærmet horisontale riss i mur i vinkjeller/bod. Det er ikke observert deformasjoner eller forskyvninger, og forholdet vurderes som normalt sett i lys av murens alder. Fuktsymptomer på mur er omtalt under punktet «Rom under terreng».

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat og delvis skrånet tomt. På baksiden er det opparbeidet hage med plen, frukttrær, hekk og plantekasser langs levegg, med terrasse i trekonstruksjon mot boligen. På fremsiden er det gårdsplass med platting ved inngangspartiet og beplantning.

Eier opplyser at det er utført flere utomhusarbeider i senere tid, blant annet ny terrasse med levegg (2023), platting og levegg på fremsiden (2024), nytt gjerde mot vei og ny levegg mot nabo med oppfylling av jord langs leveggen (2026), samt frittstående utebod i hagen (2025).

Fallforhold og terrengforhold inntil grunnmur lot seg ikke inspisere, da terrenget er tildekket av plattinger på begge sider av bygget.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2018. Det er heller ikke kjent om det er utført andre elektriske arbeider etter 1999 som skulle vært dokumentert med samsvarserklæring.
- Deler av kjelleren blir brukt som rom for varig opphold men det er ikke godkjent rømningsmulighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

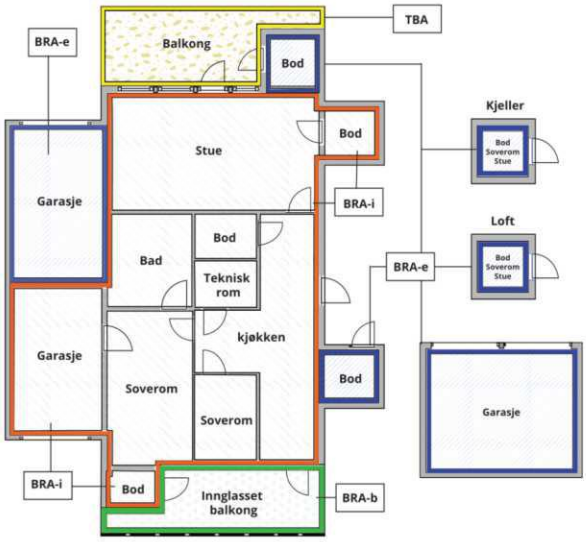
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	46			46	
1. Etasje	46	5		51	57
Kjeller	53			53	
SUM	**145**	**5**			**57**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré	Bod	
Kjeller	Bod, kjellerstue, bad/vaskerom, bod 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer av innvendig planløsning sammenlignet med opprinnelige tegninger. Romfunksjoner mellom etasjene er endret, flere lettvegger er fjernet/etablert, og våtrom er flyttet/ombygget. Kjellerrom som på opprinnelig tegning er angitt som kjeller, er i dag innredet og benyttet som kjellerstue.

Deler av kjelleren er innredet og benyttes som rom for varig opphold, men rommene er ikke godkjent for slik bruk. Ved eventuell bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel må det blant annet vurderes om krav til dagslys, romhøyde, ventilasjon, rømningsforhold og brannsikkerhet er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført håndverkertjenester i forbindelse med totalrenovering av bad i 2. etasje i 2022, bad/vaskerom og rørinstallasjoner i 2023, elektriske arbeider samt montering av elbillader. Det foreligger våtroms- og elektrodokumentasjon for vesentlige deler av arbeidene. Varmepumpe er opplyst fagmessig montert i 2022, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Christian Ilsaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	654		0	145.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gesellsvingen 36

Hjemmelshaver
Ilsaas Christian, Mathisen Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått	10	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dokumentoversikt

Gesellsvingen 36, 1348 Rykkinn | Gnr/bnr 93/654, Bærum kommune

Generert: 18.08.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
08.10.1973	**Selvaag-Bygg A/S / Bærum bygningsråd**	Godkjente byggetegninger for rekkehusfeltet Gommerud G3 (planer, snitt og fasader), stemplet Bærum bygningsråd 08.10.1973, byggesak 772-73. Grunnlag for vurdering av opprinnelig planløsning.
03.11.1975	**Bærum kommune**	Ferdigattest for rekkehusfeltet G3, Gesellsvingen 32–50 (gnr 93, bnr 652–661), sak 772-73. Nybygg rekkehus oppført av Selvaagbygg A/S. Midlertidig brukstillatelse gitt 14.02.1975.
04.10.2001	**Bærum kommune (byggesak 2001/2151)**	Byggemeldte tegninger for tilbygg vinkjeller (plan, snitt og fasade, datert 14.09.2001/25.09.2001), mottatt Planseksjonen 04.10.2001, j.nr. 01/2151, gnr/bnr 93/654. Ferdigattest for saken foreligger ikke i kommunens uttrekk.
08.03.2022	**FEL Elektro AS**	Garantiskjema varmekabler for bad i 2. etasje (DEVI 700 W med CTM Lyng-termostat), med kontrollmålinger av ledermotstand og isolasjonsmotstand. Utstedt av Tommy Wennerstrøm.
02.06.2022	**FEL Elektro AS**	Samsvarserklæring med garanti, risikovurdering og rapport fra sluttkontroll for elektriske arbeider ved renovering av bad i 2. etasje (NEK 400:2018), inkl. varmekabel, downlights og speilbelysning. Ordre 2603, oppdragsgiver Drammen VVS AS.
2022–2023	**Selger (via Boligmappa/e-post)**	Bilder fra byggeprosessen: bad 2. etasje (2022) og bad/vaskerom kjeller (2023). Viser oppbygging med våtromsplater, deler av membranarbeidene og utlegging av varmekabler.
03.05.2023	**Sofienberg Elektro AS**	Samsvarserklæring (signert 03.05.2023), risikovurdering (20.04.2023), rapport fra sluttkontroll og DEVI-sjekkliste med kontrollbilder for elektriske arbeider ved nytt bad/vaskerom og teknisk rom i kjeller (NEK 400:2022). Ordre 9757, oppdragsgiver Sofienberg Bygg AS.
04.09.2023	**Elektro-Sivert Installasjon AS**	Samsvarserklæring og sluttkontroll med risikovurdering for opplegg og montering av Zaptec ladestasjon (elbillader) på parkeringsplass 36. Arbeid utført 22.08–04.09.2023, signert Hugo Roterud.
11.12.2023	**Sofienberg Bygg AS**	Våtromsdokumentasjon iht. NS 3600 for nytt bad/vaskerom i kjeller (arbeid utført april 2023), med skriftlig bekreftelse på utførelsen og produktoversikt for vanntett sjikt (PCI-våtromssystem, Purus Cleanline-sluk) med henvisning til produktdatablad og godkjenninger.
17.08.2026	**Eiendomsverdi / PrivatMegleren**	Utskrift av tidligere salgsoppgave fra salget i 2021 (Finn-kode 234916107), med plantegninger. Kilde for bl.a. omtekking av yttertak i 2021, tilbygg vinkjeller 2001 og opplysning om peisovn i stue.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260329
Addresse	Gesellsvingen 36		
Postnr.	1348	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Christian Ilsaas		
Selgers navn	Petter Mathisen		

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?

Nov 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år, 8 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92326280

Våtrom

Initialer selger:
C I
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Totalrenovering av bad i andre etasje i 2022. Bygd opp på nytt fra grunn. Rør i rør.Totalrenovering av bad i kjeller i 2023. Konvertert bod, vaskerom og toalett rom til ett stort kombinert bad og vaskerom. Rør i rør gjennom hele huset. Ny hovedstoppekran

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:

Dokumentene viser til utført jobb til begge badene, og etterkontroll.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulv pigget opp, ny betong og membran. Nye vegger fra bjelkelaget, finérplater, med våtromsplater, så ny membran. Badet i 2. etasje ble utvidet noe for å skjule sisternen i veggen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk med nye rør til avløp.

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:

Alt elektrisk ble byttet. Ny egen kurs til tørketrommel. Ny egen kurs til vaskemaskin.

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:

Beskriver det elektriske som er gjort.

Initialer selger:
C I
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Nytt hovedvannrør og ny stoppekran. Klargjort for vannmåler. Montert trykkventil og waterguard. Nye rør i rør. Ny varmtvannstank. Ny frostsikker utekran på forsiden. Rehabilitert eksisterende utekran hagen, men egen kurs i fordelings skap.

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:

Viser til planlagt arbeid som ble utført.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Av Sofienberg Bygg AS. 2023.

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ny shingel 2021. Vindskier byttet i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mannblikk Buskerud AS lagt nytt tak på hus. 2021. Tak og bekledning på garasje tatt på dugnad. 2019.

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 ufaglært:

Lagt helt ny terrasse og skillevegg mellom naboer i 2023. Skjulte skruer. Byttet vinduer i 2. etasje (tre-lag). Byttet med fagkyndig tilstede. Ny platting på fremside 2024. Ny skillevegg på framside. Nytt og høyere gjerde mot gateplan 2026. Ny bod ute.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har bilder av hele prosessen. Utført med byggmester tilstede.

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

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

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

Ifølge tidligere eier ble deler av fuktsikring av grunnmur fornyet med ny grunnmurspapp og dreneringsledninger i 2001. Det omfatter også tilbygget. Øvrig fuktsikring er opprinnelig. Terrenget er ført over grunnmursplast. Vinkjeller ble bygget i 2001.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, dette er fra tidligere eier.

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?

Nytt laminatgulv med pergo smart underlag. Revet stor gammel åpen peis. Ellers malt alle vegger, montert på spilepanel på noen av veggene. Ny feieluke/ inspeksjonsluke.

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

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

Tidligere eier fikk montert brannhemmende vegger mellom naboene. Det ble også lagt gulv for oppbevaring på loftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, gulvet og vegger ble montert i nyere tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

CW Elektro AS skiftet alt elektrisk i 1. etasje og hele sikringsskap oktober 2018.Alt elektrisk på begge bad. Byttet til smart dimmere i nesten alle rom. Grunnet svært få stikkontakter, har det blitt montert flere i hvert rom.Ny varmepumpe i 2022.

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:

Sluttrapport for begge bad. Finner ikke dokumentasjonen på stikkontakter og brytere.

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?:

Eltel Network AS, på vegne av Hafslund nett. 2013.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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:

Faglært installasjon av varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VarmemepumpeEnergy AS. Vi mangler dessverre sluttrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Tilbygg vinkjeller. Godkjent med forenklet søknad i 2001.

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

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

Installasjon av EL-bil lader i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Samsvarserklæring av EL-bil ladeanlegg.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse:

Har ferdigattest på dokument.

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

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

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 17.08.2026

Signert av *Christian Ilsaas*

Signert av *Petter Mathisen*

Initialer selger:
C I
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GESELLSVINGEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 26.08.2026

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

Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 93 BNR 654 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 03

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	51 724
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	5 m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	1 325
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gesellsvingen 32				01.06.2026	6 990 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**54 317**
	139 m²	1974	186 m²	3 sov						
2	Gesellsvingen 16				21.10.2022	6 600 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**57 955**
	132 m²	1974	170 m²	3 sov						
3	Gesellsvingen 26				06.02.2024	6 690 000	**6 690 000**	0	6 690 000	**50 301**
	133 m²	1974	134 m²	3 sov						
4	Gesellsvingen 31				04.02.2025	6 950 000	**6 760 000**	0	6 760 000	**51 212**
	132 m²	1974	223 m²	3 sov						
5	Gesellsvingen 35				22.03.2024	6 800 000	**6 930 000**	0	6 930 000	**48 803**
	142 m²	1974	134 m²	3 sov						
6	Gesellsvingen 37				01.11.2022	6 400 000	**7 160 000**	0	7 160 000	**53 433**
	134 m²	1974	135 m²	3 sov						
7	Gesellsvingen 39				21.10.2024	6 900 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**48 162**
	136 m²	1974	140 m²	3 sov						

Velkommen til Gesellsvingen 36, et smakfullt oppgradert rekkehus med attraktiv beliggenhet i et etablert og svært familievennlig boligområde på Rykkinn/Belset. Her bor du med lekeplasser og grønne fellesarealer rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til skole, barnehager, butikker, buss og T-bane. Boligen kombinerer moderne komfort med en lun atmosfære, solrike uteplasser og en frodig, privat hage med frukttrær og bærbusker. Omfattende oppgraderinger de senere årene gir en innflyttingsklar bolig med høy standard.

Høydepunkter:
- Oppgradert rekkehus over tre etasjer med familievennlig planløsning
- Lekkert bad totalrenovert i 2022
- Romslig bad/vaskerom totalrenovert i 2023

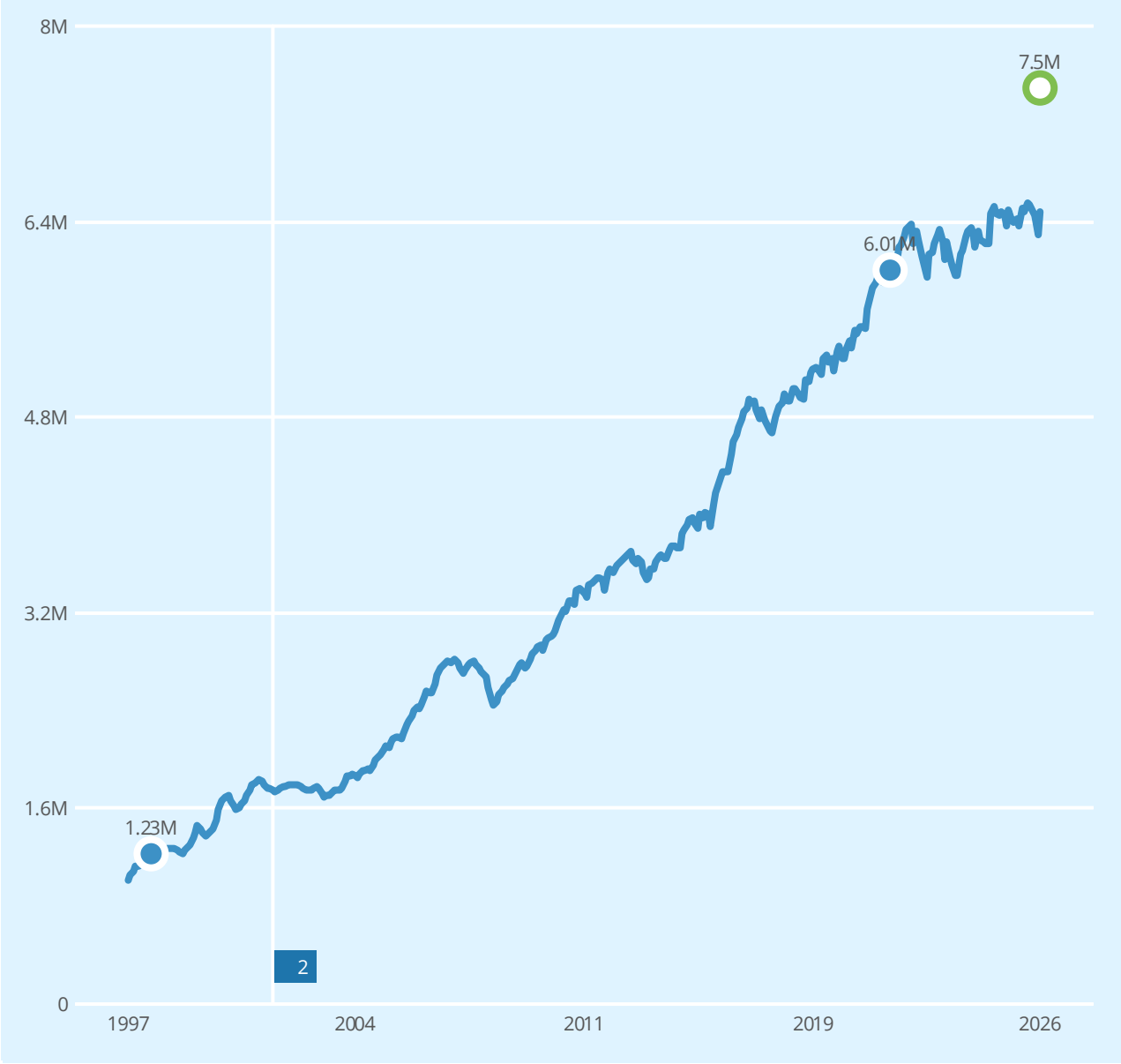
- Moderne kjøkken
- Nytt yttertak 2021
- Alle vinduer i 2. etasje skiftet i 2023
- Energieffektiv luft-til-luft varmepumpe fra 2022
- Rør-i-rør-system, ny hovedstoppekran, Waterguard og ny varmtvannsbereder
- Mulighet for peisovn
- Garasje i rekke med EL-lader
- Tilbygget vinrom/bod i kjeller

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



1

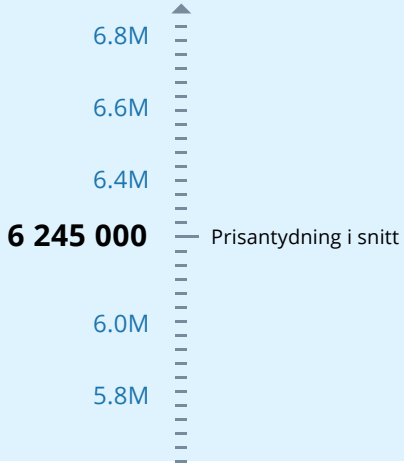
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2021	18.10.2021	07.01.2022	5 700 000	6 010 000	0	6 010 000	3
28.11.1997		28.11.1997	-	1 230 000	-	1 230 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppusset

Rekkehus til salgs i 1348 RYKKINN nå

2
rekkehus til salgs

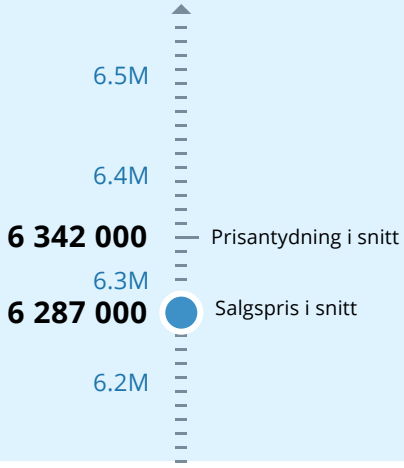


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Rekkehus solgt i 1348 RYKKINN siste 12 mnd

13
rekkehus solgt

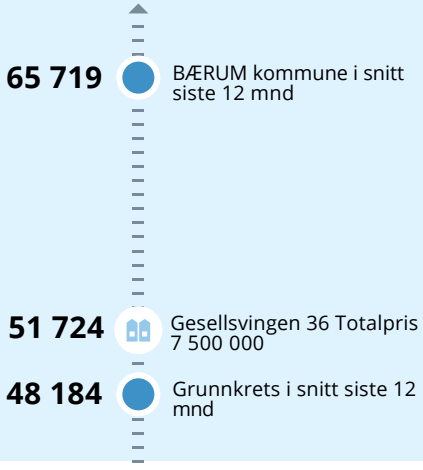


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

Sørjordet
Huseierforening

Oppdragsnr.	Vår dato
7260329	06.08.2026

Salg av eierseksjon i Sørjordet Huseierforening

Adresse:	Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN
Hjemmelshaver(e):	Christian Ilsaas Petter Mathisen
Eiendom:	gnr. 93, bnr. 654 i Bærum

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Merete Gardal
Salgskoordinator

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 93, bnr. 654 i Bærum
Adresse: Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN
Onr. 7260329

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 1325

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

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1325

Utestående krav: 0 pr 01.08.2026

Forsikret i N/A Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr 16.08.2026
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

Renovasjonsutgift fra Bærum kommune på ca 337kr pr måned viderefaktureres. Ikke inkludert i oppgitt felleskostnad.
Planlegger bytte av asfalt om 4-5 år og setter av 125kr av felleskost til dette (pr måned pr boenhet).

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

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

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Vedtekter for Sørjordet Huseierforening (stiftet 19. november 1974)

Revidert ved årsmøte 16. mars 2016, enstemmig vedtatt.

---

§ 1. *Navn*

(1) Foreningens navn er Sørjordet Huseierforening.

§ 2. *Formål og virkemidler*

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

(2) Huseierforeningen er partipolitisk uavhengig.

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

(4) Huseierforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

§ 3. *Geografisk område*

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

§ 4. *Juridisk person*

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

§ 5. *Medlemskap*

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

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

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

§ 6. *Kontingent*

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

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

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

§ 7. *Årsmøte*

(1) Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

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

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

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

(5) Årsmøtet skal behandle:

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

(6) Årsmøtet velger møteleder og referent.

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

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

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

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

§ 8. *Ekstraordinært årsmøte*

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

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

§ 9. *Styret*

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

(2) Styret skal:

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

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

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

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

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

§ 11. *Regnskap og revisjon*

(1) Regnskapsåret følger kalenderåret.

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

§ 12. *Vedtektsendringer*

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

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

§ 13. *Avvikling*

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

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

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

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

§ 14. *Sammenslutning/deling*

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

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

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

§ 15. *Forholdet til annen lovgivning*

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

RESULTATREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

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

(Leder) (Økonomiansvarlig)

Note 1

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

Note 2

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

Note 3

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

Note 4

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

Note 5

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

Note 6

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

Note 7

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

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

BALANSEREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

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

Note 1

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

Note 2

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

Kommentar til regnskapet for 2025

Generelt:

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

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

Inntekter:

Alle fordringer fra 2025 var betalt innen utgangen av året.

Utgifter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar til budsjett for 2026

Generelt:

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

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

Inntekter:

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

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

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

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

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

Utgifter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diverse utgifter:

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

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

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

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

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

Oppsummert:

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

Følgende fakturerings-/innbetalingsplan for 2026

(forbehold om mulige endringer)

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

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

RESULTATREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

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

(Leder) (Økonomiansvarlig)

Note 1

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

Note 2

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

Note 3

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

Note 4

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

Note 5

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

Note 6

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

Note 7

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

BALANSEREGNSKAP SØRJORDET HUSEIERFORENING 2025

	pr 1.januar 2025	pr. 1.januar 2026	*Endring*
Eiendeler:			
Bankinnskudd [1)]	369 121,77	334 751,00	
Fordringer [2)]	0,00	200 000,00	
Sum eiendeler:	**369 121,77**	**534 751,00**	

Gjeld og EK:				
Gjeld	0,00	0,00		
Påløpt ikke forfalt	0,00	0,00		
Sum gjeld	**0,00**	**0,00**		
Egenkapital:				
Asfaltfond	3 250,44	182 851,00		
Annen EK	365 871,33	151 900,00		
Sum EK	**369 121,77**	**334 751,00**		
Sum Gjeld og EK	**369 121,77**	**334 751,00**	*-34 370,77*	-24,13

Note 1

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

Note 2

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

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 145 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf
Delarealer	**Delareal** 145 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** G34

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

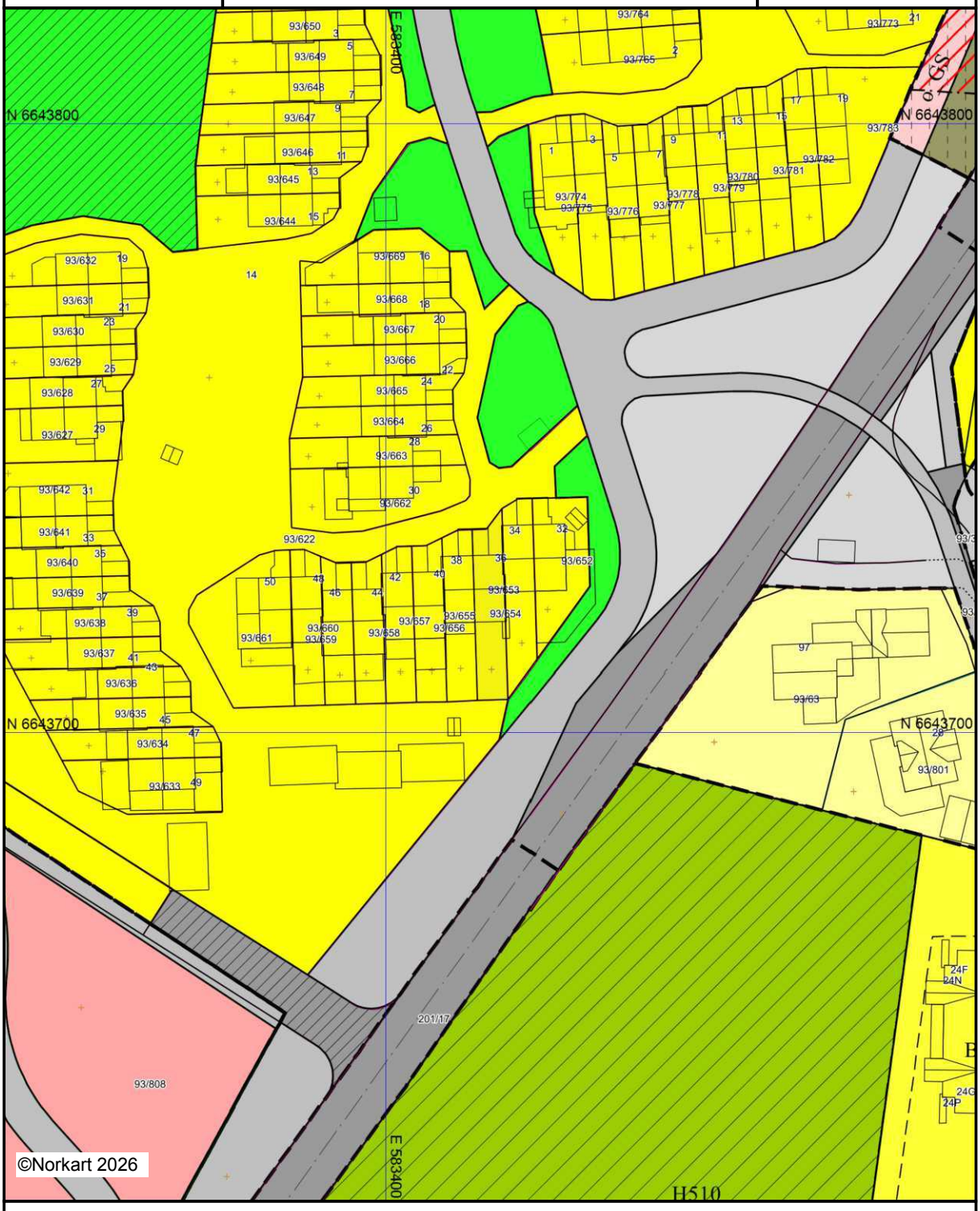
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/654
Adresse: Gesellsvingen 36
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Grav- og urnelund

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Undervisning
- Idrettsanlegg
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- U Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

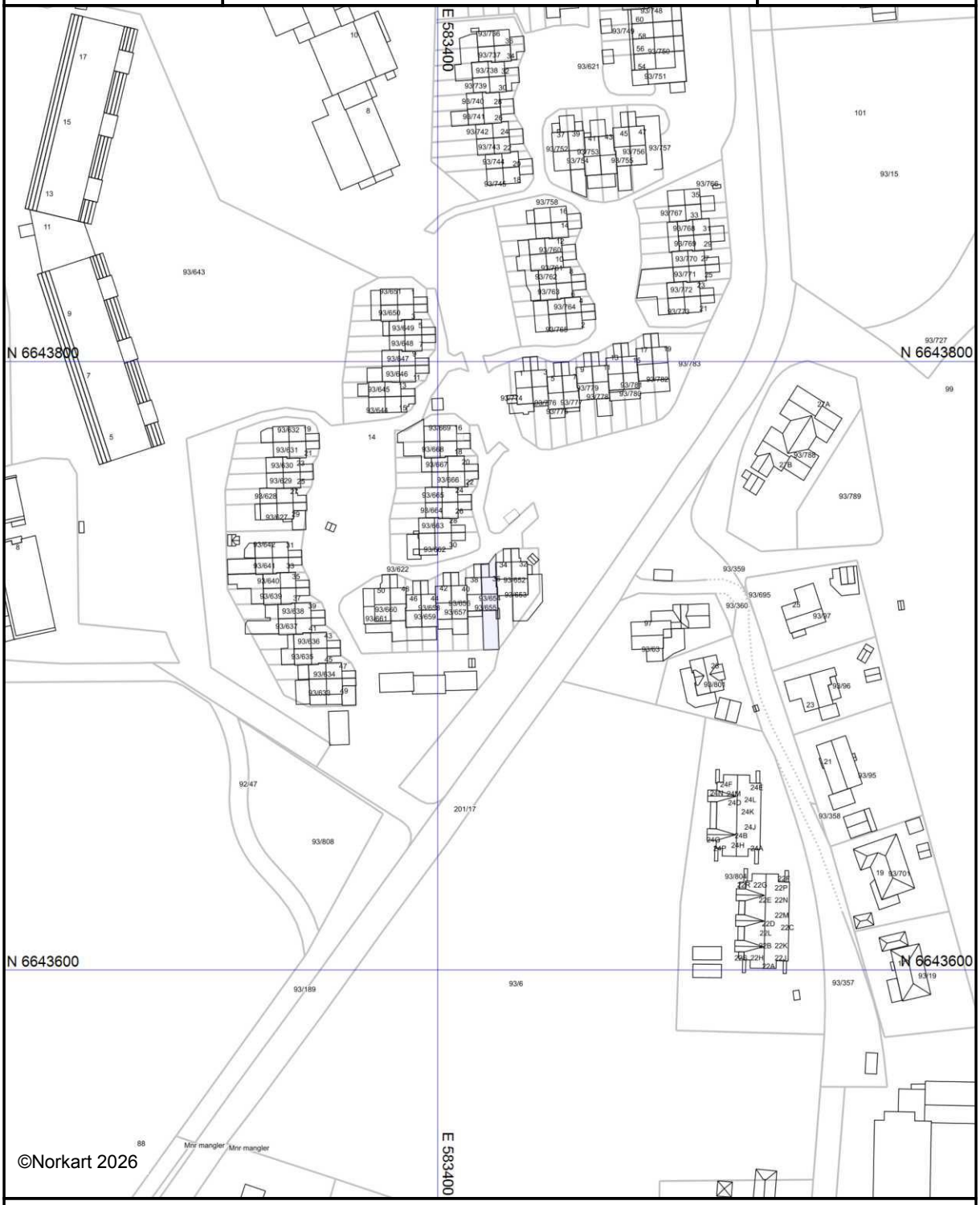
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/654
Adresse: Gesellsvingen 36
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

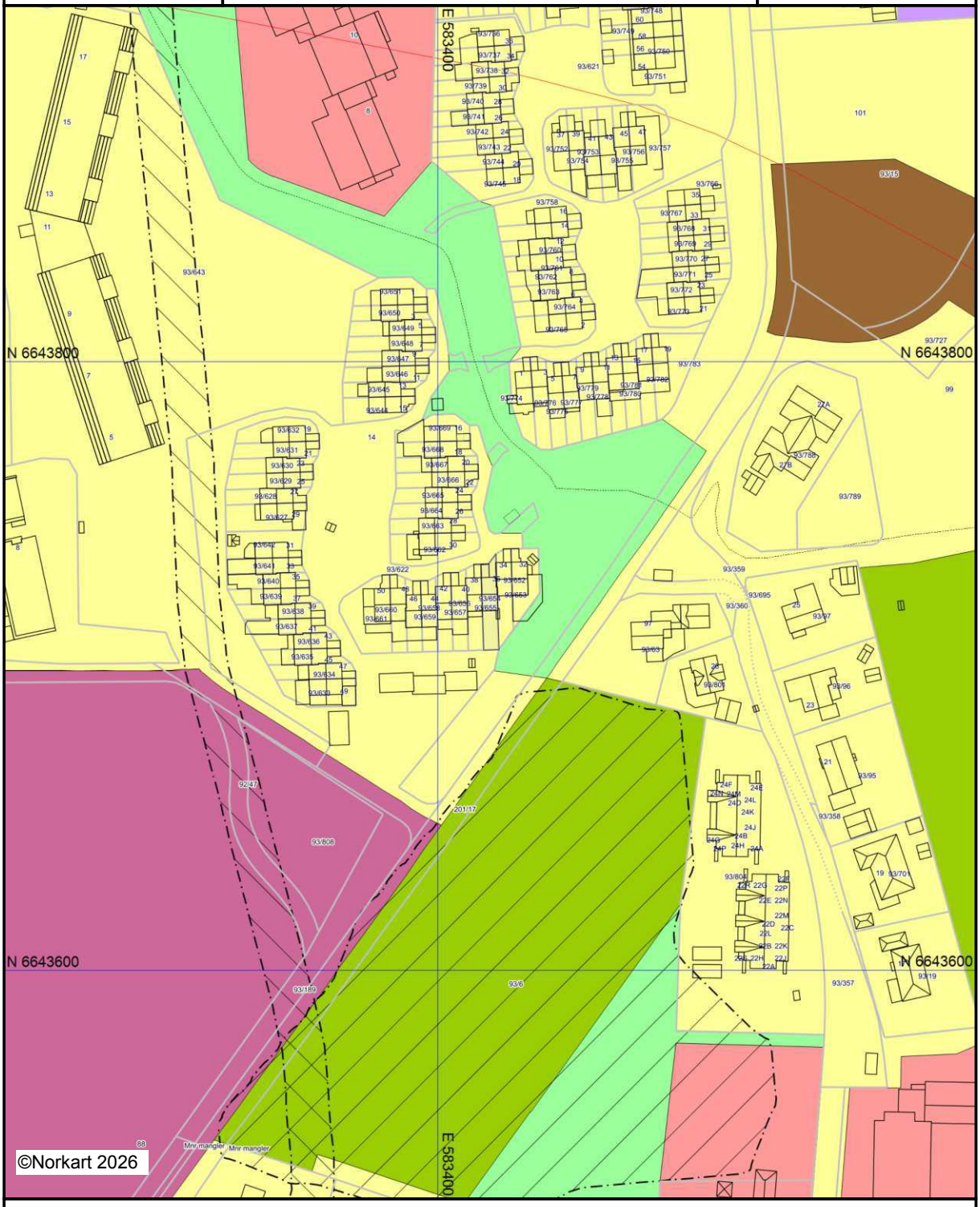
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/654
Adresse: Gesellsvingen 36
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/654
Adresse: Gesellsvingen 36
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	654	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gesellsvingen 36 , 1348 RYKKINN						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1973/772	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2001/2151	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/18723	Gesellsvingen 16 - rehabilitering av skorsteiner	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/18723**
J.post ID: 11/15044

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	31.01.2011	292/11

Adresse - Tiltak: Gesellsvingen 16 m.fl.- rehabilitering av skorsteiner
Gnr/Bnr: 93/627
Tiltakshaver: Sørjordet Huseieforening
Ansvarlig søker: Oslo Murmesterbedrift AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest for rehabilitering av 42 skorsteiner gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen/samsvarserklæring bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelsen.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

FERDIGATTEST

Bærum kommune

3.11.75

Felt G 3, Gesellsvingen 32-D 772-73

93 652-661 30 23.10.75

Nybygg

Rekkehus

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Selvaagbygg A/S

Overing. Knut Monrad-Hansen

T. O.

Torstein Olsen
e.f.

Utskriftsdato: 06.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 008,18 kr
Feiing	392,04 kr
Vann	5 996,40 kr
Sum	**13 396,62 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
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	148 m2	39.80	1/1	0 %	5 890,62 kr	3 436,22 kr
Avløp etter areal	15%	148 m2	45.26	1/1	0 %	6 699,07 kr	3 907,79 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**13 034,69 kr**	**7 603,64 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: 06.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN								

Avtale 90150391 (Avgiftsadresse: Gesellsvingen 36)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	08.04.2024	03.03.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gesellsvingen 36, 1348 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

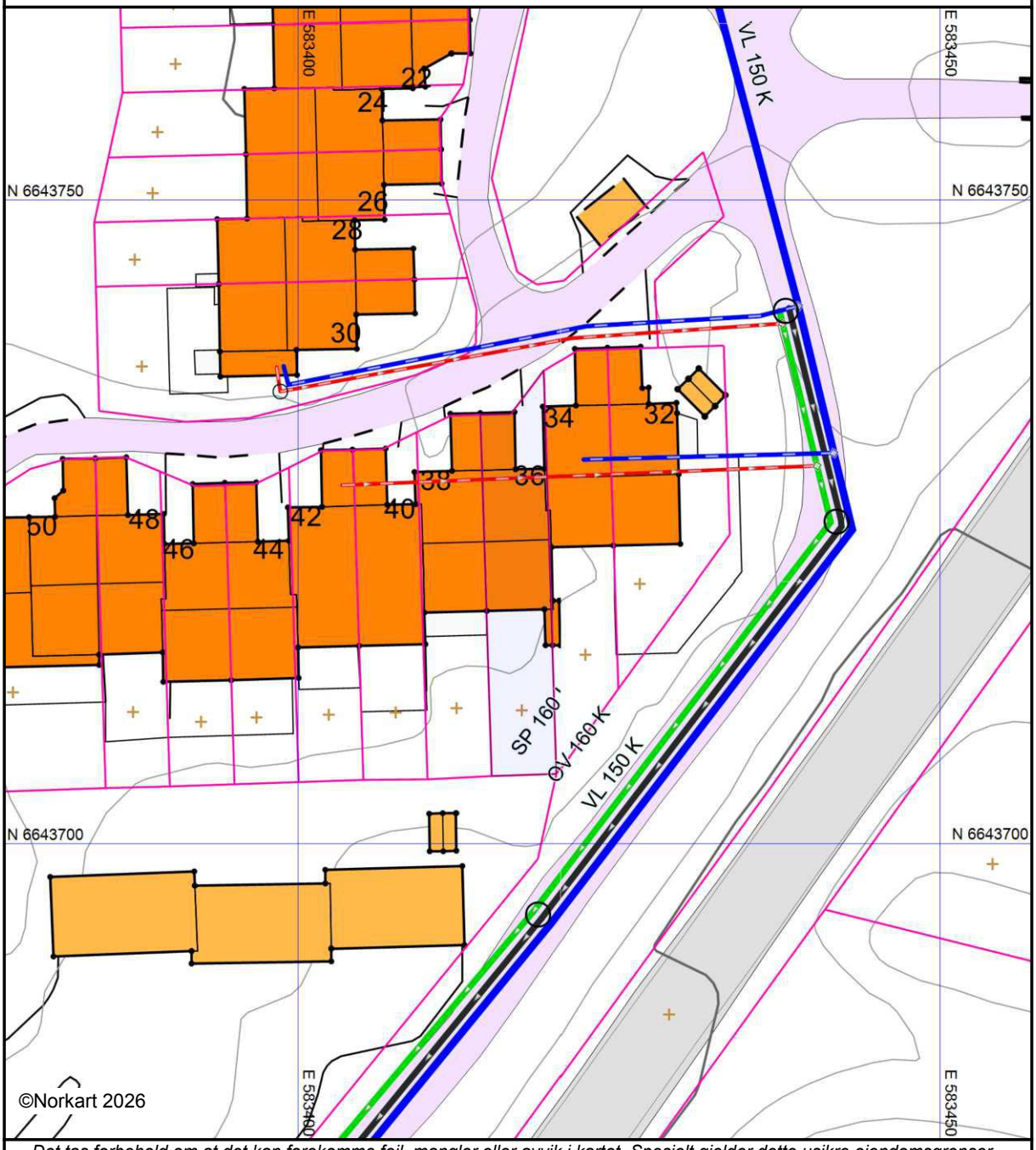
Eiendom: 93/654
Adresse: Gesellsvingen 36
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

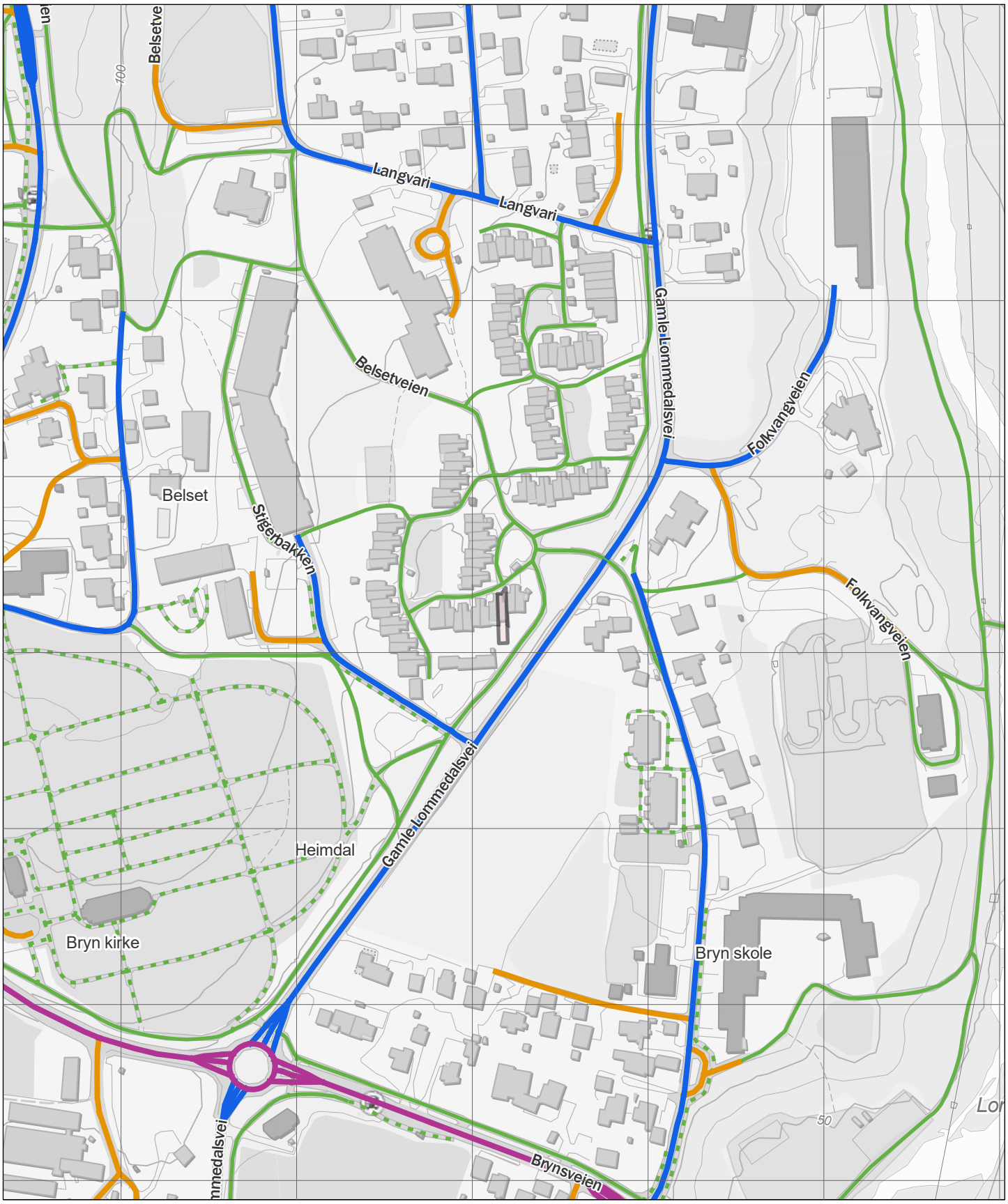
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/654/0/0
Adresse: Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN

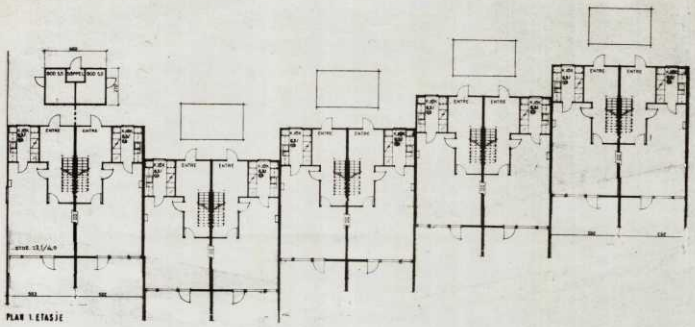
N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/08/2026

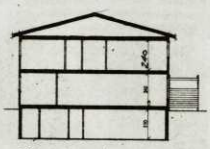


Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

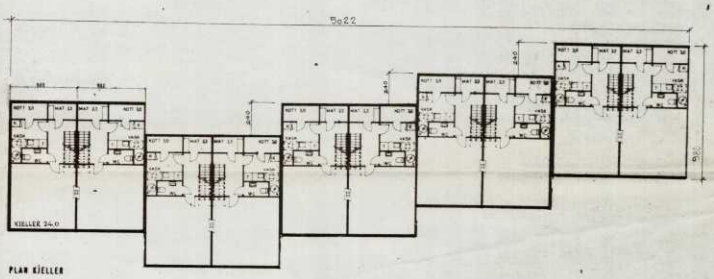
DH-9905



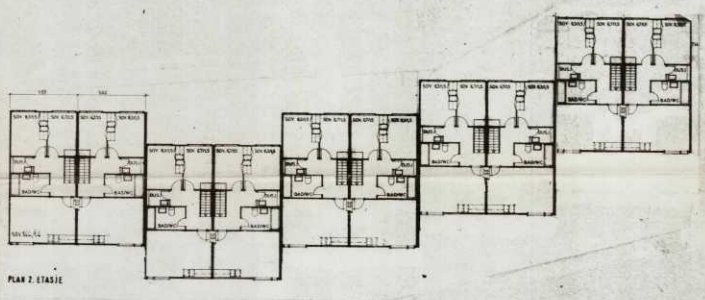
PLAN 1. ETASJE



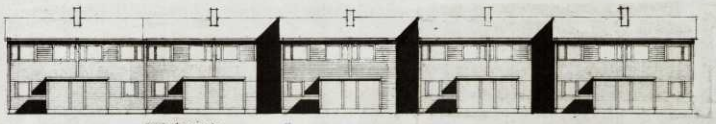
SNITT



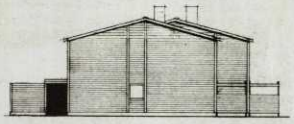
PLAN KJELLER



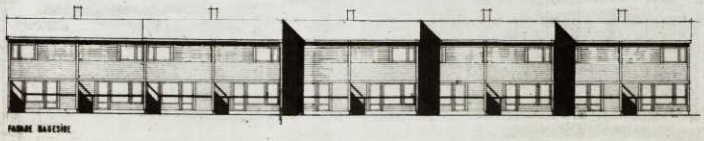
PLAN 2. ETASJE



FASADE INNGANGSSIDE



GAVL



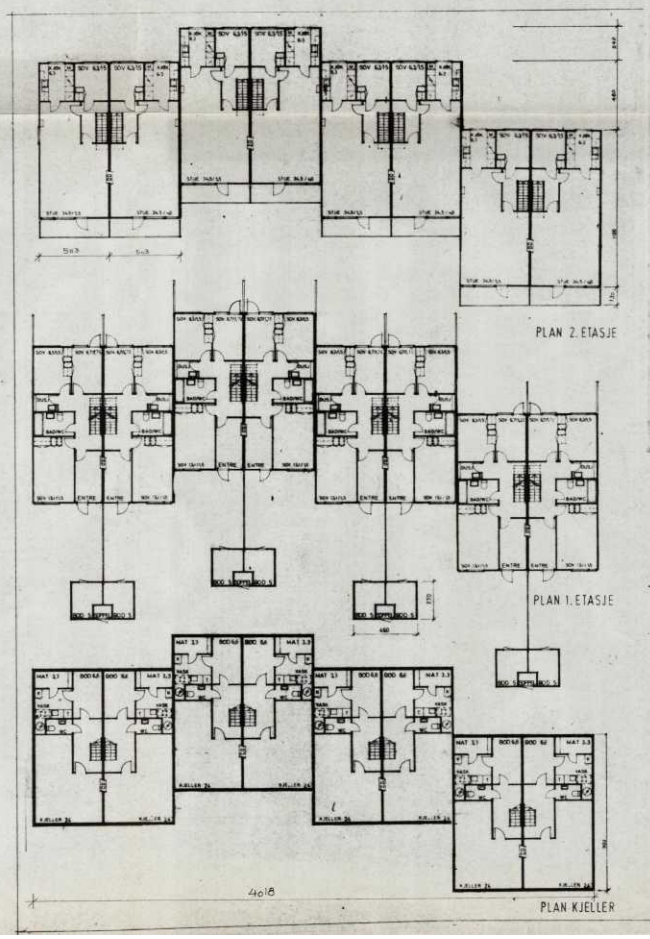
FASADE BAKSIDE

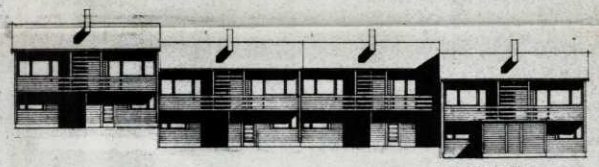
Zt. v

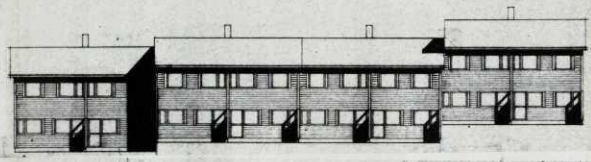
772-72
21
13 NOV 1973

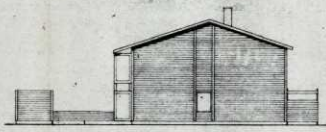
GOMMERUD	50/20-N 380
G 8	PLANER SNITT FASADER
	1:200
	151-0-18 A
	SELVAAG-BYGG

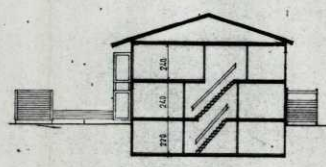
DH+9804




FASADE INNGANGSIDE


FASADE HAGESIDE

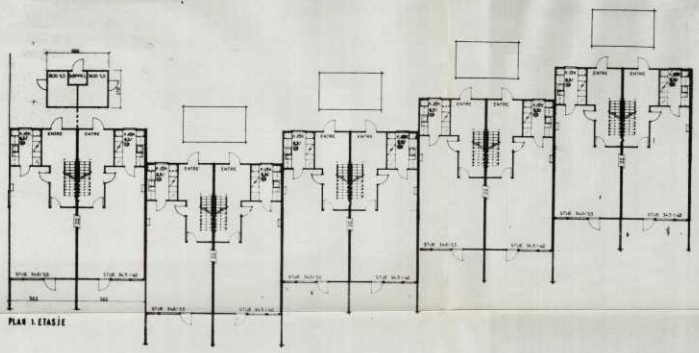

GAVL


SNITT

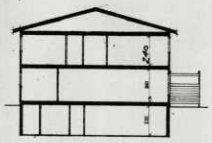
BERGEN BYGNINGSRÅD
Byggesak nr. 772-73
Mottatt 8 OKT 1973

BERGEN BOLIGFORSKYNING	80/20-54100
GOMMERUD	PLANER, SNITT FASADER
G.3 / 93	R. 19 / 189
	1:200 / 151-0-21
	18.9.73 / A
B. Nilsen	SELVAAG-BYGG

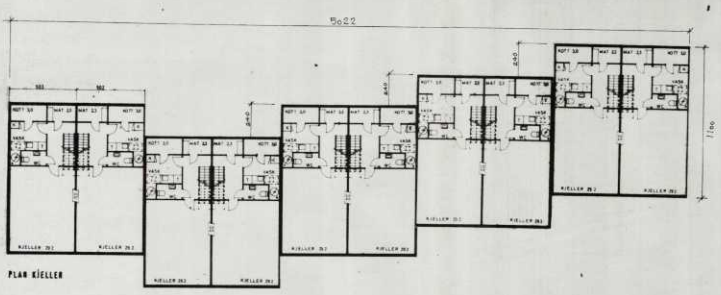
DH+8903



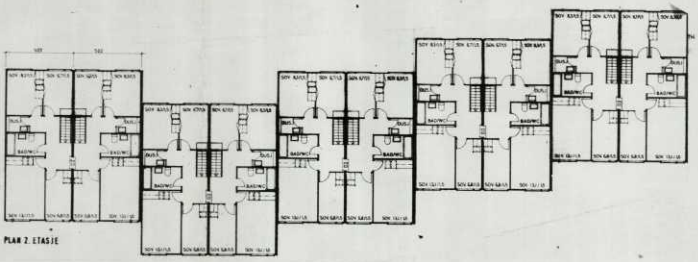
PLAN 1. ETASJE



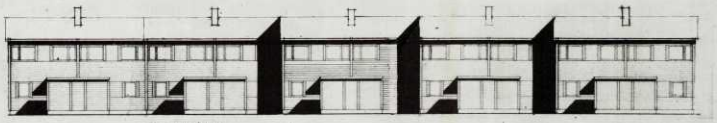
SNITT



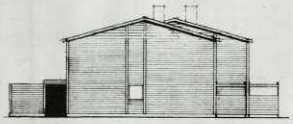
PLAN KJELLER



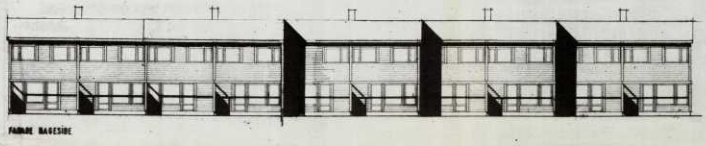
PLAN 2. ETASJE



FASADE INNGANGSSIDE



GAVL



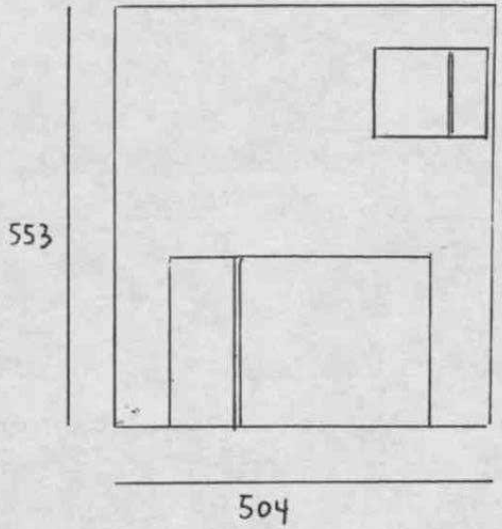
FASADE BAKSIDE

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Rnr. 876-73
Arkiv nr. 531
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Rnr. 778-73
Bilag nr. 3
Mott. 27 SEP 1973

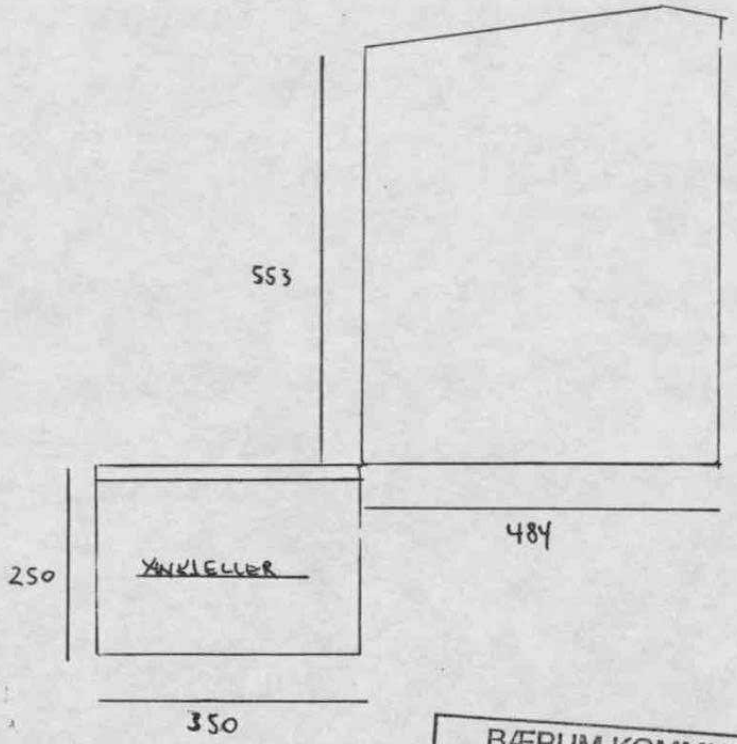
GOMMERUD	50/20-N1100
G3 R30	PLANER SNITT FASADER
95 483	1:200
	151-0-18 A
	SELVAAG-BYGG

2905080009BK0068200

FASADE



GAVL VEG



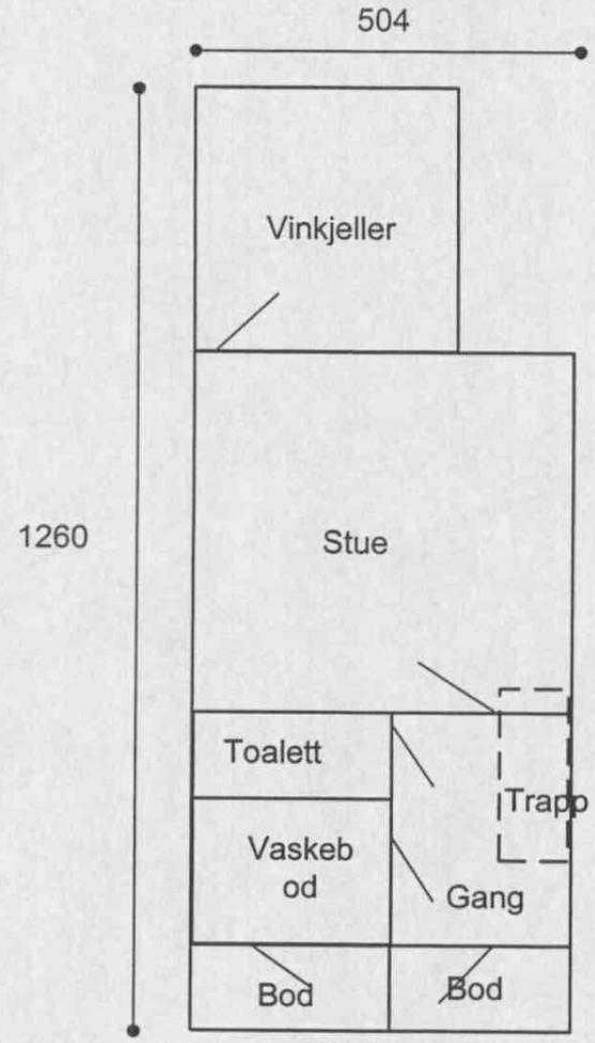
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 OKT. 2001
J.NR 01-2151
BILAG 5

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 OKT. 2001
J.NR
BILAG

GRO HANDAL
ØSVIND HELLESNES
GNR./BNR. 93/654

DATO : 25.09.01
YINKJELLER
MÅLESTOKK 1:100

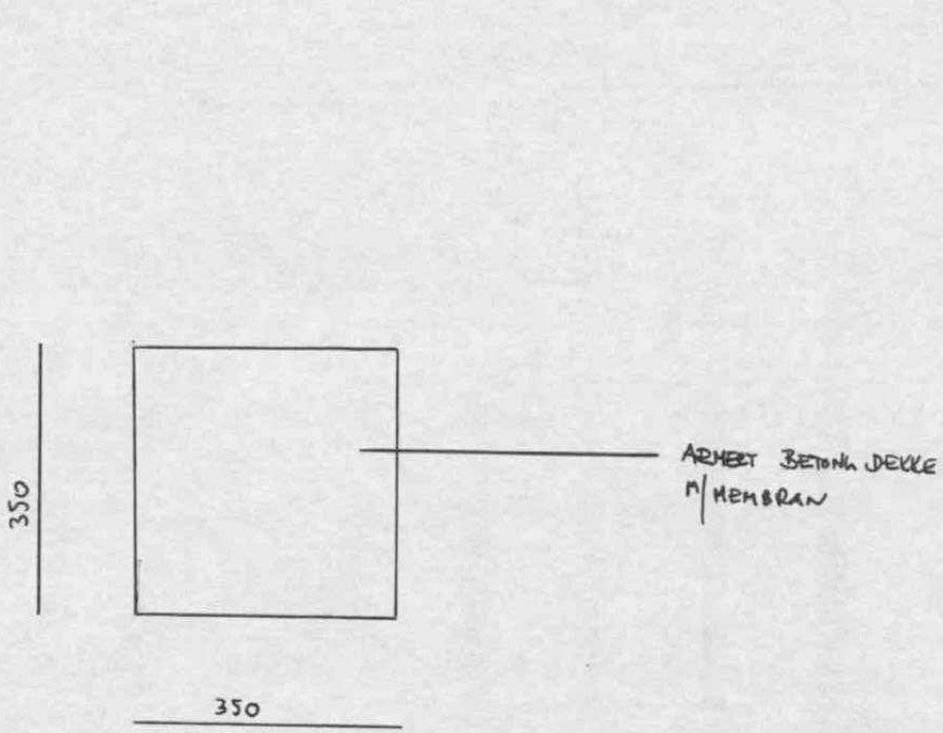
29050800098K00681198

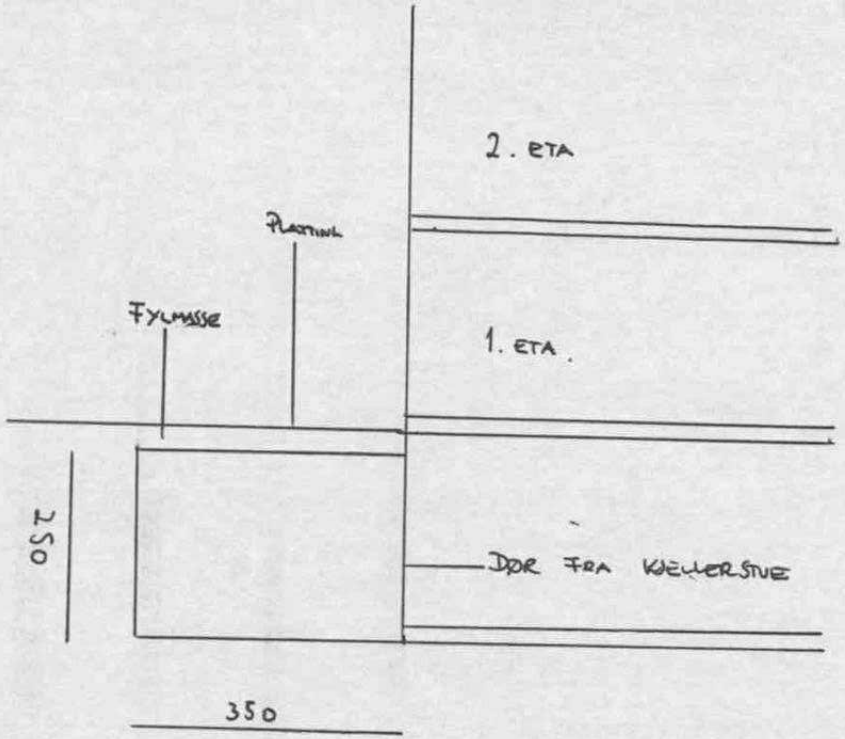


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 OKT. 2001
J.NR 01-2151
BILAG 4

Gro Handal Øyvind Hellesnes	Dato: 25.09.01
GNR./BNR. 93/634 654	VINKJELLER
	MÅLESTOKK: 1:100

2905080009BK0068202





BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 04 OKT. 2001
J.NR 01 - 2151
BILAG 6

GRO HANDAL ØYVIND HELLESNES GNR./BNR. 93/654	DATO: 14.09.01 VINKJELLER MÅLESTOKK 1:100

29050800009BK00068196

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

ØYVIND HELLESNES
GESELLSVINGEN 36

1348 RYKKINN

Deres ref:	Journalnr.:	Dato:
	2001-2151	15.10.2001
	BILAG 11	

MELDING OM TILBYGG TIL REKKEHUS UNDER BAKKEN. GNR 93, BNR 654
TILTAKSADRESSE: GESELLSVINGEN 36
TILTAKSHAVER: HELLESNES, ØYVIND

Det vises til melding etter plan- og bygningslovens §86a mottatt her 04.10.2001. Da det ikke er noe å bemerke til det meldte arbeidet kan arbeidet utføres. Ved utførelsen skal situasjonsplan og tegninger følges, jfr. bilag 3-6. Blir planene endret må det sendes ny melding.
Som følge av at boligflaten øker beregnes høyere årsavgift for vann- og kloakk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra hit om høyere avgifter skal unngås.
De må varsle planseksjonen når arbeidet er ferdig.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres av Planseksjonen, oppmålingsavdelingen. Adresse: Postboks 42, 1301 Sandvika, tlf. 67 50 43 21.

Nota for bygningsgebyr på kr. 3000 følger vedlagt.
Dersom ikke byggearbeidet er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort.

For sjef planseksjonen

Dag Christer Øverland
Avdelingsleder

Jasmin Knoph
Saksbehandler

Vedlegg:
Giroblankett
Nyttige opplysninger

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

enova

Energiattest



Adresse **Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336294**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16145661**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **654**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 589 kWh**

Gesellsvingen 36, 1348 RYKKINN

Detaljering

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

Gesellsvingen 36, 1348 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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

Gesellsvingen 36

Nabolaget Belset/Gommerud - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	15 min 1.1 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	17 min 1.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langvari Linje 204	3 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	15 min 1.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 8.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 52 barn	9 min 0.7 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 50 barn	13 min 1 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	8 min
Joker Løkenhavna	14 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	8 min
Apotek 1 Rykkinn Senter	8 min
Kolsås Vinmonopol	14 min

SPORT

Belsetbanen	4 min
Bryn idrettspark	4 min
FitnessRoom Rykkinn	8 min
Nonstop Fitness	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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:
Gesellsvingen 36, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 654, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260329

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.
