PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BELSETGRENDA 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

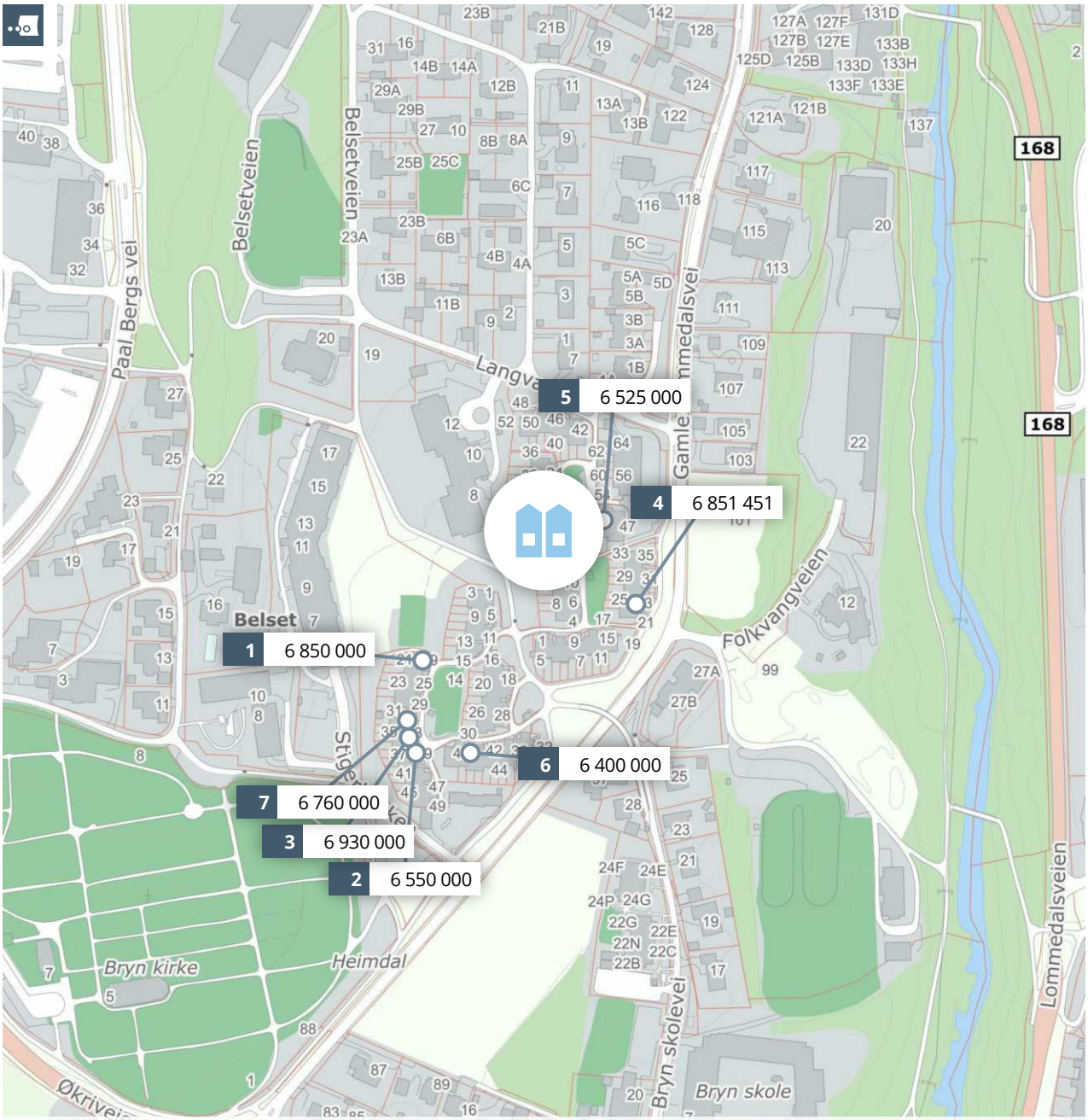
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BELSETGRENDA 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.04.2025

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

Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 93 BNR 744 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 03

Verdivurdert til

6 500 000

35 473	6 535 473	48 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	6 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						156 m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	3 300
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gesellsvingen 19				19.08.2024	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**50 368**
	136 m²	1974	185 m²	2 sov						
2	Gesellsvingen 39				21.10.2024	6 900 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**48 162**
	136 m²	1974	140 m²	3 sov						
3	Gesellsvingen 35				22.03.2024	6 800 000	**6 930 000**	0	6 930 000	**48 803**
	142 m²	1974	134 m²	3 sov						
4	Belsetgrenda 23				20.01.2025	6 350 000	**6 815 000**	36 451	6 851 451	**50 378**
	136 m²	1975	150 m²	3 sov						
5	Belsetgrenda 45				24.02.2025	6 500 000	**6 525 000**	0	6 525 000	**59 862**
	109 m²	1975	151 m²	4 sov						
6	Gesellsvingen 46				19.08.2024	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**47 059**
	136 m²	1974	118 m²	3 sov						
7	Gesellsvingen 31				04.02.2025	6 950 000	**6 760 000**	0	6 760 000	**51 212**
	132 m²	1974	223 m²	3 sov						

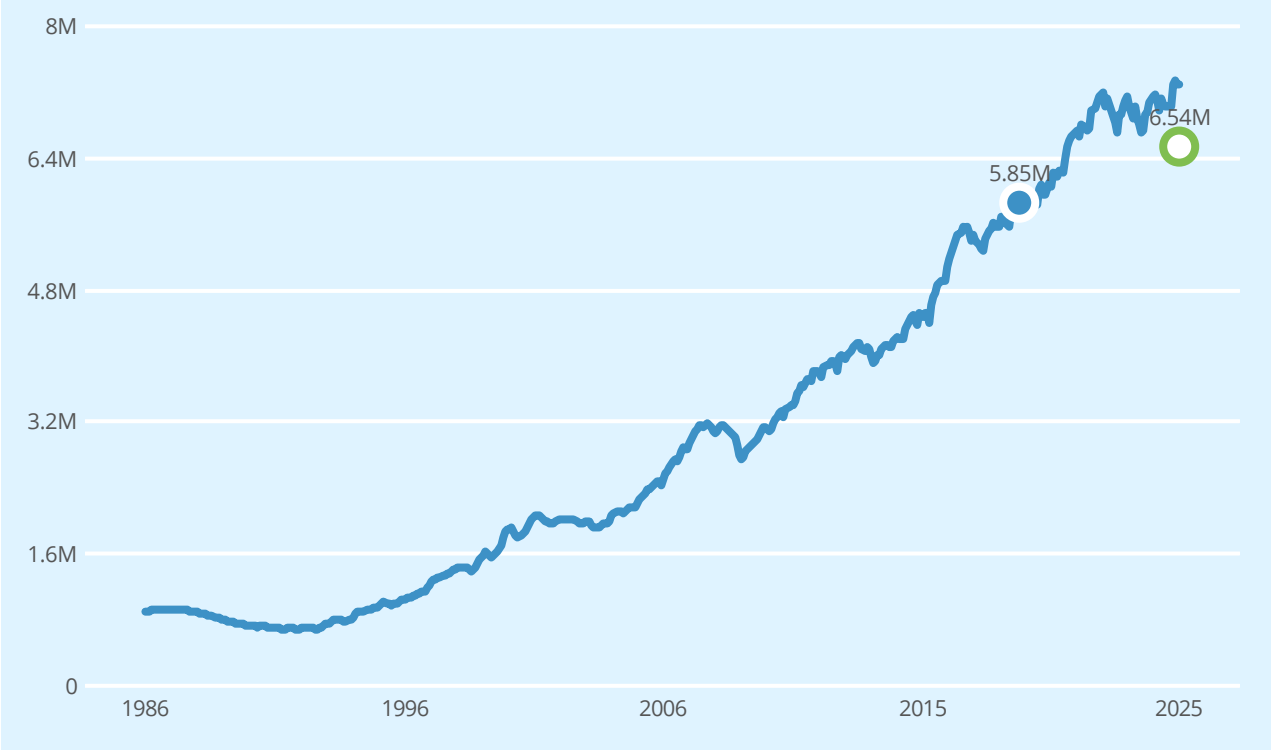
- Rekkehus over 3 plan
- Solrik hage/markterrasse
- Stue/kjøkken (2015) i åpen løsning
- Peis i stue
- Kjellerstue
- Bad pusset opp 2020
- Separat wc og vaskerom
- 3 Soverom
- Kjellerboder
- 2 utvendige boder
- Flislagt entré m/garderobe/varmekabler
- Garasjeplass i felles anlegg (m/ opplegg el- bil lader)

Belsetgrenda gir nærhet til det meste, med kun få meter til hyppige bussavganger til Sandvika/Oslo, og bare 6 min gange til Rykkinn senter m/treningssenter. Enkel tilgang til Kolsås senter/T-bane og handel/kultur ved Bærums Verk. Det barnevennlige nabolaget har trygg gangvei til bhg/skoler, fritidsaktiviteter og enkel tilgang til Rykkinnhallen, tennisklubb og aktiviteter ved Gommerudbanen. Nærhet også til turterreng i Eineåsen/Kolsåstoppen, og et rikt løypenettverk i marka innenfor

PrivatMegleren Bærum 25.04.2025

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Garasje, anneks

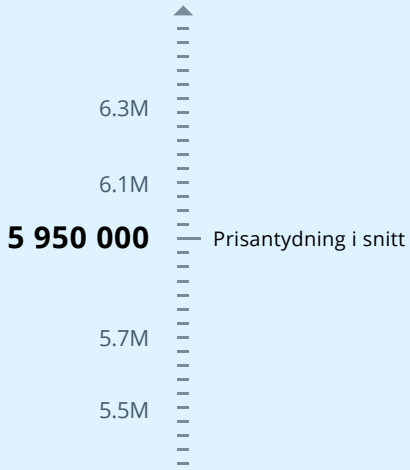
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2019	30.04.2019	02.08.2019	5 400 000	5 850 000	0	5 850 000	3
23.07.1987		23.07.1987	-	191 460	-	191 460	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen viser en for høy pris sammenlignet med tilsvarende salg i området.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1348 RYKKINN nå

1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

203
dager

Rekkehus solgt i 1348 RYKKINN siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

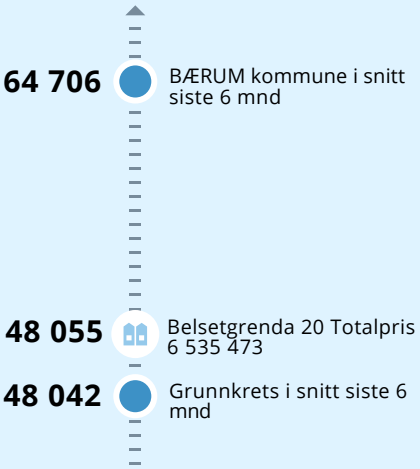


Solgt i snitt i løpet av

74
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 744

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1648 **Referansenummer:** PR6287

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fundamentert på støpt såle. Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel (ikke besiktiget)

Rekkehus over 2 plan oppført i 1975 Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Boligen har to utvendige boder samt den disponerer en biloppstillingsplass i felles anlegg. Badet i 2. etasje er pusset opp i 2020, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - 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: 1975

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med pappshingel. Sperretak med påliggende finerplater. Vindskier og toppbord av trevirke. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke undersøkt. Taket er kaldt med lufting i gesims. Tilgang til loft delvis innredet med gulv.
Det er lagt ny takpapp i 2016 i følge eier. Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Nedløp er rettet ned mot grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
Malt sist i 2023.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2011, 2007, 1989 og 1985. Omramming og karm av trevirke.
Enkelte kantbord med minimal dryppkant.

Trefyllings ytterdører med vindu fra 2005. Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2007. Omramming og karm av trevirke.

Vestvendt markterrasse (ca 24 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatte trevirke. Noe værslitasje må påregnes og noe vedlikehold må påregnes.
Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med overflater av laminat, parkett og fliser. Gulvvarme i deler av boligen.
Vegger med malt strie, malt murpuss, malt duk/veggfornyer, malt kledning og smartpanel.
Himlinger med folierte plater og malte plater.
Takhøyden i stuen er målt til 2.36 m og i kjellerstuen til 2.16 m.

Mursteinspipe, helbeslått over tak.
Ildsted i stue.
Sotluke i kjeller.
Pipen er rehabilitert med glidestøp i 2020.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Profilerte hvite dørblader.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2020 i regi av eier. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights.
Vegghengt klosett, servantinnredning, dusj på gulv og innebygd badekar. Speil på vegg.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør og luke i himlingen.
Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger vesentlig dokumentasjon og at badet er 5 år gammelt. Dette er da et unntak av regelen ved boring i vegg.

Vaskerommet er pusset opp i 2011 med nytt belegg, våtromsplater og stålkum. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra Espen Eikeli AS.
Gulv med belegg, vegger med våtromsplater og malte plater i himlingen.
Stålkum på vegg og innredning for lagring, skap og benkeplate.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra lukr i vegg til sjakt.
Elektrisk stråleovn på vegg.
Hulltaking ble ikke foretatt da det var mulig å komme til bunnsvillen fra bod. Det ble ikke påvist unormale forholdved søk med Protimeter mms3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom overskap og benk. Det er integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og integrert mikrobølgeovn. Nedfelt induksjonstopp. Utgående ventilator over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum. Waterguard.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen.
Klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Elektriske varmekabler.

Rommet ble oppgradert med nye fliser i 2011 og møbler i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger.
Elektrisk styrt vifte på badet og på vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Bereder på ca 200 liter fra 2011, plassert på vaskerom.

Automatsikringer fra 2013, utført av Nansen elektro AS. Eier skal undersøke om det foreligger samsvarserklæring.
Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført på bad i 2020, i forbindelse med oppussing av badet.

Brannslukkingapparater fra 2016 og 2019. Røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker/betong.

Generelt flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

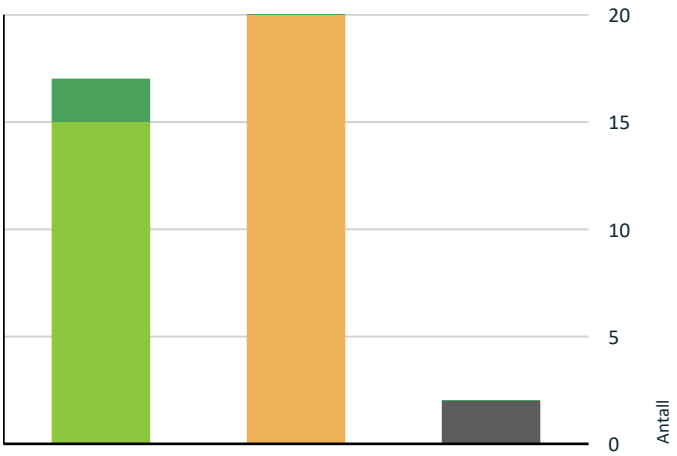
Rekkehus

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

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med pappshingel. Sperretak med påliggende finerplater. Vindskier og toppbord av trevirke. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke undersøkt.

Det er lagt ny takpapp i 2016 i følge eier.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrun av alder på undertak.
Synlig missfarging på festebord til takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.
Festebordene bør undersøkes ytterligere pga sterk missfarging, vedlikehold må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Nedløp er rettet ned mot grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
Malt sist i 2023.

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

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lokal utbedring må utføres.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitsje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av sperrer med påliggende plater.
Taket er kaldt med lufting i gesims.
Tilgang til loft delvis innredet med gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ble registrert misfaging/svertesopp i undertak på loftet. Etter søk med protimeter ble det ikke registrert unormale fuktverdier. Denne misfargingen kan være grunnet begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.
Dersom dampsperren (plasten) mot kaldt loft er utett, kan det føre til kondensering og skader på loftet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2011, 2007, 1989 og 1985. Omramming og karm av trevirke.
Enkelte kantbord med minimal dryppkant.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på vinduene fra 1989 og 1985, det store i stuen og det lille i kjellerstuen (1989) Og enkelte håndtak er noe harde og lukke.
Noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer må justeres.

Enkelte vinduer bør justeres. Viktig at vinduene går helt igjen, på den måten unngår man unødig varmetap.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdører med vindu fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.
Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2007. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt markterrasse (ca 24 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatte trevirke. Noe værslitasje må påregnes og noe vedlikehold må påregnes.
Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.

Bemerkning: Noe værslitasje er observert og må påregnes som normalt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med overflater av laminat, parkett og fliser. Gulvvarme i deler av boligen.
Vegger med malt strie, malt murpuss, malt duk/veggfornyer, malt kledning og smartpanel.
Himlinger med folierte plater og malte plater.
Takhøyden i stuen er målt til 2.36 m og i kjellerstuen til 2.16 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn.

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

Det bel målt skjevheter generelt i boligen på 12-15 mm.

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

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, helbeslått over tak.
Ildsted i stue.
Sotluke i kjeller.

Pipen er rehabilitert med glidestøp i 2020.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler ildfast plate under sotluke i u. etasjen.

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

Fare for gløt på brennbart materiale ved tømming av pipe etter feier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og vegger med malt strie på plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i utforet vegg i kjellerstue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av enkelte utslag med fuktmåler.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.
Det anbefales og holde konstruksjonen under observasjon.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløper og åpning i rekkverk er målt til 19 cm, kravet er 10. Dette gjelder trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte hvite dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm/terskel.
Døren til badet har slått seg noe.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2020 i regi av eier. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra Espen Eikeli AS.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights.
Vegghengt klosett, servantinnredning, dusj på gulv og innebygd badekar. Speil på vegg.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør og i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malte plater. Downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser.
Elektriske varmekabler.

Bemerkning:

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj på gulv og innebygd badekar. Speil på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for utbedring, men det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med en oppgradering av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør og luke i himlingen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger vesentlig dokumentasjon og at badet er 5 år gammelt. Dette er da et unntak av regelen ved boring i vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerommet er pusset opp i 2011 med nytt belegg, våtromsplater og stålkum. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Gulv med belegg, vegger med våtromsplater og malte plater i himlingen.
Stålkum på vegg og innredning for lagring, skap og benkeplate.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra lukr i vegg til sjakt.
Elektrisk stråleovn på vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater.
Himlinger med malte plater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med overflater av vinylbelegg.
Stråleovn på vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stålkum på vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luke i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ble ikke foretatt da det var mulig å komme til bunnsvillen fra bod. Det ble ikke påvist unormale forholdved søk med Protimeter mms3.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom overskap og benk. Det er integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og integrert mikrobølgeovn. Nedfelt induksjonstopp. Utgående ventilator over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum. Waterguard.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Viktig for HMS i boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen.
Klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Elektriske varmekabler.

Rommet ble oppgradert med nye fliser i 2011 og møbler i 2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrade er satt på bakgrunn av mangel på eletrisk styrt vifte.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke alltid dette lar seg gjøre. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.
Hovedstoppekran på vaskerommet.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør.
Det er tilgang til stakeluke på vaskerommet.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og himling. Elektrisk styrt vifte på badet og på vaskerommet.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter fra 2011, plassert på vaskerum.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer fra 2013, utført av Nansen elektro AS. Eier skal undersøke om det foreligger samsvarserklæring.
Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført på bad i 2020, i forbindelse med oppussing av badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Kun på arbeid utført på bad i 2020, ellers ingen dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg da det er gått mer en 5 år siden hele boligen er sjekket.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingapparater fra 2016 og 2019. Røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

På grunn av observerte forhold og alder er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør holdes under oppsyn. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 0 Terrengforhold

Generelt flat tomt

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

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

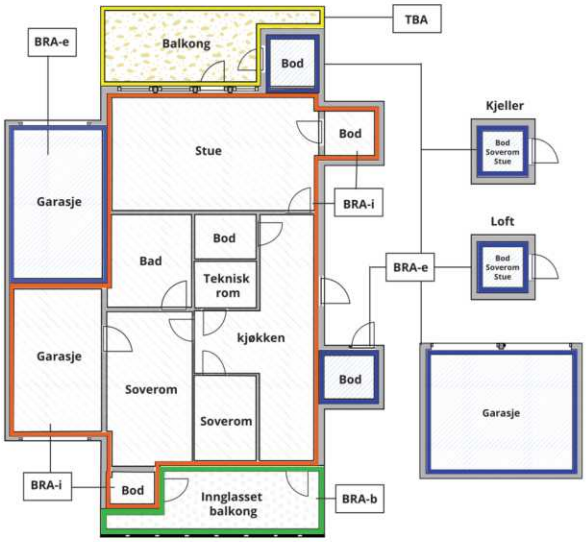
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	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	6		52	24
Kjeller	44			44	
SUM	**136**	**6**			**24**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	gang m/trapp, bad, 3 soverom		
1. etasje	kjøkken, entré m/ trapp, stue	bod v/ inngangsparti, bod v/ platting	
Kjeller	gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue, toalettrom, 2 boder		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass i felles anlegg i kjeller. Plassen er merket nr.20. Opplegg for el-bil lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet er pusset opp i 2020, rehabilitering av pipe i 2020 og boligen er malt utvendig i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu kan brukes som alternativ rømningsvei dersom vinduet har underkant til og med fem meter over bakken. Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller

trinn som reduserer nivåforskjellen. I dette tilfellet er det kun 1 rømningsvei ut av kjeller, det er opp trappen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	130	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Hanne Haugen	Kunde
	Marius Larsen Kinge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	744		0	156 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Belsetgrenda 20, 1348 Rykkinn

Hjemmelshaver
Hanne Haugen og Marius Larsen Kinge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Abc rør AS		Faktura	Gjennomgått		Nei
Skorsteinsfolket AS		Faktura og dokument.	Gjennomgått		Nei
Bad og membran AS		Faktura	Gjennomgått		Nei
Sintef blad.		Teknisk godkjenning	Gjennomgått		Nei
Bravida Norge AS		Samsvarserklæring	Gjennomgått		Nei
Espen Eikeli AS.		Faktura og dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	
3	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PR6287

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250177

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Haugen	Marius Larsen Kinge

Gateadresse
Belsetgrenda 20

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 1427407-5.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250177

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bravida stod for det elektriske, der samsvarserklæring foreligger. Bad og Membran stod for membranen. ABC Rør stod for rørleggerarbeid. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.
Arbeid utført av	Bravida Norge AS, Bad og Membran AS, ABC Rør AS

Filer

Faktura_7942.pdf | inv_6356_52150.pdf | 6668069_attachment.pdf | Sjekkliste - BAD 2 ETG [Nexans varmekabler].pdf | Sjekkliste - Sluttkontorll [Sluttkontroll R1].pdf | Samsvarserklæring - Ordre 34012081830 [Nytt elektrisk anlegg på bad. Varmekabel 6m2. 5stk downlights. Vifte. Lys i speilskap. Stikk ved benk og i gang.].pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert (inkl. nytt sluk, nye vannrør fra kjeller, nye varmekabler i gulv, sveisemembran i gulv, membranplater i alle vegger m/smøremembran i skjøter)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt VA ifm. renovering av bad. (ABC Rør AS) Rørleggerarbeid ifm. nytt kjøkken 2015 (Oslo Elektro & VVS AS)
Arbeid utført av	ABC Rør AS, Oslo Elektro & VVS AS

Filer

Faktura_7942.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da vi skulle legge nytt gulv i kjelleren (ferdig i mars i år) var det brune skjolder bak èn list i høyre hjørne på kortveggen mot hagen. Det var ikke tegn på aktiv fukt. Det er ingen lukt i kjelleren og vi fant ikke liknende flekker annet sted. Etter nærmere undersøkelser ble det i 2016 gjennomført fuktmåling av Polygon, under forrige eiers eierskap av boligen. Polygon målte/registrerte noe indikasjon på fukt i nedre del av grunnmuren langs denne veggen. Vi har ikke opplevd utvikling av fukt eller vanninntrengning imens vi har bodd i boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250177

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bravida Norge AS (elektrisk ifm. bad i 2020) og Nansen Elektro AS (generelt elektrisk arbeid, under tidligere eier av boligen. Kjenner ikke godt til detaljer, men har noen fakturer). Oslo
Arbeid utført av	Bravida Norge AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader er montert i garasje i November 2019 (Lefdal Installasjon AS)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny taktekking i 2016. (Usikker entreprenør) Yttervegger malt høsten 2023. (Av oss)
Arbeid utført av	Usikkert, bestilt gjennom huseierforening

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Polygon har målt fukt i 2016.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe rehabiltert med glidestøp i 2020 Gjennomført av Skorsteinsfolket AS (Dokumentasjon i Boligmappa)

Dokumenter

Faktura m giro_2376_SKORSTEINSFOLKET AS.PDF

Document reference: 7250177

Document reference: 7250177

Tilleggskommentar

Diverse oppussing i vårt eie: - Stue i 1. etasje pusset opp i 2019 (nye flater på vegg, gulvavretting, ny parkett m/Veria varmematter. - Gang i 1. etasje malt i 2020 - Hovedsoverom i 2. etasje pusset opp i 2021 (nye flater på vegg) og effektvegg nymalt april 2025. - Trapper pusset opp i 2025 - Kjeller pusset opp i 2025 (nytt gulv, malt vegger) - Bad 2. etasje (totalrenovert i 2020, se eget punkt om dette) - Kjøkken, nytt i 2015 (tidligere eier) - Toalett og vaskerom, ny VVB. Pusset opp i 2011 (tidligere eier)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250177

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Haugen	36be0badc6b3602869a9d3faf9d0e2d825d5ccc5	28.04.2025 07:30:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Kinge	743fbccddc4f6511b5a4d983891859452ab73c7c	28.04.2025 07:11:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250177

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

Belsetgrenda 20

Nabolaget Belset/Gommerud - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	5 min
328 elever, 21 klasser	0.4 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	16 min
107 elever, 7 klasser	1.2 km
Rykkinn skole (1-7 kl.)	20 min
470 elever, 27 klasser	1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	14 min
297 elever, 19 klasser	1.2 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	15 min
210 elever	1.2 km
Rosenvilde videregående skole	22 min
620 elever	2 km
Dønski videregående skole	7 min
550 elever, 29 klasser	3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langvari	2 min
Linje 204	0.2 km
Kolsås	16 min
Linje 3	1.3 km
Sandvika stasjon	13 min
Totalt 9 ulike linjer	8.1 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	22.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Langeleiken (...	8 min
54 barn	0.7 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...	12 min
51 barn	0.9 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	13 min
87 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	7 min
Apotek 1 Rykkinn Senter	7 min
Kolsås Vinmonopol	15 min

SPORT

Belsetbanen	5 min
Belset skole	6 min
FitnessRoom Rykkinn	7 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

—

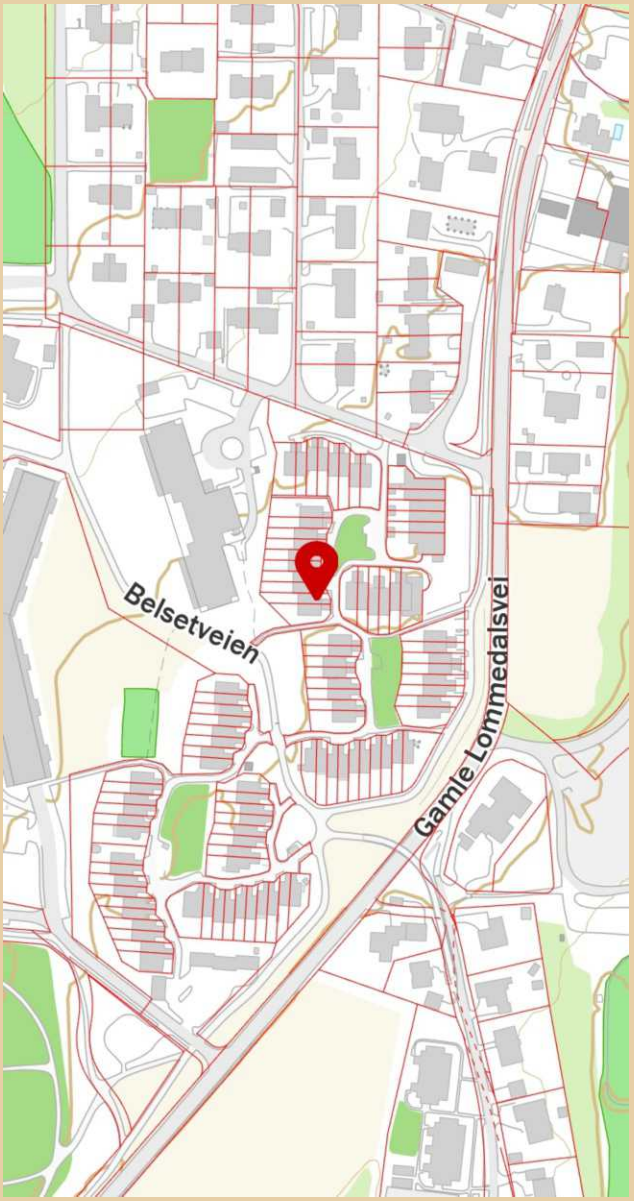
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

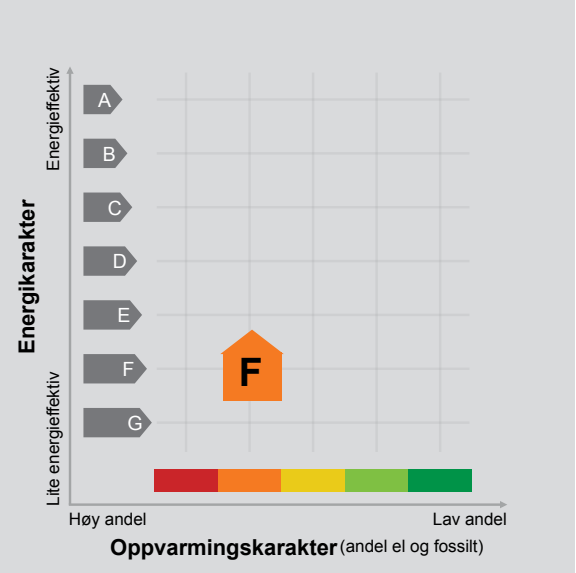
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Belsetgrenda 20
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	744
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6727794
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109692
Dato	23.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 045 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 515 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Belsetgrenda Huseierforening
BELSETGRENDA 20
1348 RYKKINN

Vår ref.: 32/27
Type: Huseierforening
Eiere: Marius Kinge, Hanne Haugen

Organisasjonsnr: 912 056 619

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 300**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER2	2 747
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	211
	AVDRAG LÅN	342

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	35 473	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 986 540,71	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660136727, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.04.2025: 7.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 04.04.2025: 1 986 541
Andel av saldo: 35 474
Første termin/første avdrag: 15.01.2022 (siste termin 15.01.2032)
Rente beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Erik Nalum-Rusdal
Adresse: Belsetgrenda 40
Postnr/-sted: 1348 RYKKINN
E-post: styret.belsetgrenda@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/621
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1427407

VEDTEKTER

for

BELSETGRENDA HUSEIERFORENING

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. mars 1987)
(Endret på ordinær generalforsamling 25. april 1988, 19. april 1989,
23. august 1994, 24. april 1995, 18. mars 2013, 02. mars 2020, 7.april 2021 og 21.april 2022)

§ 1. NAVN OG EIERFORHOLD

Huseierforeningens navn skal være Belsetgrenda Huseierforening.

Bare fysiske personer kan stå som eiere.

Huseierne i Belsetgrenda 1 - 64 eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 93, bnr. 621 i Bærum kommune, med påstående redskapsbod og felles garasjeanlegg. Areal til sammen 4.534 m^2, 80,96 m^2 fellesareal pr. seksjon.

Eierne av hus i Belsetgrenda 1 - 64 har rett og plikt til å være medlemmer av huseierforeningen.

§ 2. FORMÅL

Huseierforeningens formål er:

A) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og

B) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantning, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, parkeringsplasser, fellesbygninger, garasjeanlegg og andre fellesinnretninger av enhver art.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Huseierforeningen betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av huseierforeningens eiendom som nevnt under punkt 2 B, samt felles forsikringer og honorar til forretningsfører og styre. Huseierforeningen betaler også utgiftene til andre fellestiltak som pålegges av generalforsamlingen.

Til dekning av fellesutgiftene, betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag, som forfaller forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Bidragets størrelse bestemmes av generalforsamlingen på grunnlag av budsjettet.

§ 4. MEDLEMMENES PLIKTER

4.1 Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styret. Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendig vedlikehold, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidet påbegynnes. Den enkelte huseier har selv ansvar for å innhente nødvendige offentlige tillatelser ved utvendige bygningsmessige arbeider.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i konflikt med de øvrige eiernes interesser eller med byggeforskrifter m.v.

4.2 Medlemmene skal opparbeide sin tomt slik som er alminnelig i strøket, samt utføre alminnelig vedlikehold av hus og hage.

4.3 All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

4.4 Fellesarealer, garasjer, parkeringsplass og redskapsbod kan kun brukes til angitt formål. Beboere som ønsker ladestasjon til elbil/plug-in hybrid må bestille av leverandøren huseierforeningen har avtale med.

Hver enhet i Belsetgrenda disponerer en parkeringsplass i garasje. I tillegg har vi ca. 25 plasser på parkeringsplassen. Disse er primært tenkt som gjesteparkering, men kan også brukes av husstander som disponerer mer enn en bil.

Parkeringsplass på fellesareal skal kun brukes til kjøretøy som er i regelmessig bruk. Avskiltede biler eller andre kjøretøy som kun står til lagring kan ikke stå på parkeringsplassen. Det samme gjelder campingvogner, campingbiler, båter eller tilhengere. Styret kan, etter skriftlig søknad, gjøre unntak fra denne bestemmelsen.

Styret kan med et skriftelig varsel, med en varslingsfrist på minimum to uker, fjerne kjøretøy/tilhengere og annet som er hensatt i strid med punktet ovenfor, for eiers regning og risiko.

Hver boligenhet kan, innenfor begrensningene ovenfor, parkere inntil to kjøretøy inkludert garasjen. Styret kan, etter skriftlig søknad, godkjenne midlertidig parkering av ytterligere kjøretøy.

4.5 Huseierforening har det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegget, herunder tak og vegger både innvendig og utvendig. Huseiere som har hage/terrasse på garasjeanleggets tak plikter å bruke området på en måte som ikke skader garasjetaket, eller medfører økt vedlikeholdsbehov for dette. For eksempel er det ikke tillatt å lime fast fliser eller lage hull i tetteembranen (opplistingen er ikke uttømmende). Relevante eiere plikter for egen kostnad å fjerne gjenstander/arbeider som er til hinder for vedlikehold, for egen regning og risiko.

De er også ansvarlige for å ivareta normalt vedlikehold som f.eks. fjerning av løv og avfall som kan tette avløpsrør, samt varsle styret om eventuelle skader som har oppstått, uavhengig av årsak til skaden.

De er forpliktet til å gi styret nødvendig tilgang for å foreta befaringer etter – om mulig – varsel om at befaring skal finne sted. Videre må det gis tilgang til å få utført nødvendig vedlikeholdsarbeider.

Huseiere som på en uaktsom måte gjør noe som medfører skade på garasjeanlegget, plikter å dekke merkostnadene dette medfører.

4.6 Alle medlemmer kan velges til, og plikter å motta verv i huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg i påfølgende periode..

§ 5. UTLEIE

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Leilighetene tillates ikke omgjort/utleiet som hybler.

§ 6. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntakelse av vedtak som nevnt i punkt 11 samt vedtak som gjelder låneopptak med pant eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst seks medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamling.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens/vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digital generalforsamling plikter styret å besørge at alle medlemmene kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
6. Valg av revisor.
7. Godkjennelse av styremedlemmer og varamedlemmer.
8. Valg av valgkomite på tre medlemmer. Valgkomiteen velges samme år som formann og velges for to år.
9. Eventuell godtgjørelse til styret.
10. Andre saker som er nevnt i innkallelsen. Saker om ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes frem krav om det, senest seks uker før generalforsamlingen.

§ 7. STYRET

Hver av huseierforeningens syv rekker er representert med ett styremedlem og ett varamedlem. Hver rekke avholder møte forut for generalforsamlingen, for nominasjon av sine representanter. Representantenes navn legges fram for generalforsamlingen for endelig godkjennelse.

Ved forfall til møter o.l., er det representantenes plikt å varsle vararepresentanten om å møte.

Representantene blir valgt til likeverdige styremedlemmer med møteplikt og en stemme hver.
Representanter fra Belsetgrenda nr. 18-36, 21-35 og 38-52, er på valg i år med ulike tall.

Representanter fra Belsetgrenda nr. 1-19, 2-16, 37-47 og 54-64, er på valg i år med like tall.

Styrets leder velges for to år.

Det bør holdes minst fire styremøter årlig.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når minst 4 - fire - medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet når styret er fulltallig, teller styreleders stemme dobbelt. Vedtak som ikke er enstemmige skal fremkomme av styrets protokoller.

Styret forestår den daglige drift av eierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak.

§ 9. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 10. PANTESIKKERHET

Som sikkerhet for oppfyllelse av huseiernes forpliktelser, er det tinglyst panterett i hver boligenhet med kr. 15.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Forretningsføreren har ved en huseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes boligenhet.

Huseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 11. VEDTEKTSENDRING

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. TVISTER

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 13. OPPLØSNING

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Belsetgrenda Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Belsetgrenda Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Belsetgrenda Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Belsetgrenda Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Belsetgrenda Huseierforening

Tid: torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Sted: Bryn Menighetshus, menighetssalen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ida Anna Haugen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol fra ABBL velges til protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 75.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret foreslår en endring i huseierforeningens vedtekter.

Forslag til vedtak: Dagens punkt 4.6 blir punkt 4.7.

Det foreslås et nytt punkt 4.6:

Styret er ansvarlig for fremkommeligheten på veiene i grenda samt vedlikehold av fellesarealene. Dette inkluderer å sørge for at vegetasjon ikke vokser inn over veiene og fellesarealene.

Beboere som har vegetasjon som kan vokse inn over veier eller andre fellesarealer har ansvar for å holde denne i sjakk slik at den ikke er til hinder for ferdsel. Dersom dette ikke gjøres kan styret besørge beskjæring for eiers regning og risiko. Slik beskjæring skal varsles minst to uker i forkant. Varselet skal gis direkte til aktuell beboer.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torgeir Vada
Styremedlem, Tor Erik Stranna
Styremedlem, Gunnar Hjetland
Styremedlem, Thomas Arne Herstrøm
Styremedlem, Marius Kinge
Styremedlem, Hallvard Heiberg
Styremedlem, Lidia Madrid Perez
Styremedlem, Ida Anna Haugen
Varamedlem, Fredrik Gustavsen
Varamedlem, Cato Torvund
Varamedlem, Wojciech Kupiec
Varamedlem, Sigve Haldås
Varamedlem, Nihad Sabeta
Varamedlem, Lars Ødegård
Varamedlem, Erik Nalum-Rusdal

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Erik Nalum-Rusdal (nr 40) velges som ny styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

De skal velges tre nye styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Rekke 20-36: Julie Margaretha Dahle (nr. 22)

Rekke 21-35: Martin Vamnes (nr. 27)

Rekke 38-52:Gry Eli Wold (nr. 46)

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre nye varamedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Rekke 20-36: Marius Larsen Kinge (nr. 20)

Rekke 21-35 Lidia Madrid Perez (nr. 33)

Rekke 38-52: Ida Anna Haugen (nr. 42)

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Følgende velges for to år:

Trond Eriksen (nr. 52)

Steffen Næss (nr. 10)

Torgeir Vada (nr. 16)

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å oppnevne representant til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Belsetgrenda Huseierforening
Styret

Belsetgrenda Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Torgeir Vada, Belsetgrenda 16
Styremedlem, Lidia Madrid Perez, Belsetgrenda 33
Styremedlem, Ida Anna Haugen, Belsetgrenda 42
Styremedlem, Hallvard Heiberg, BELSETGRENDA 13
Styremedlem, Gunnar Hjetland, Belsetgrenda 60
Styremedlem, Marius Kinge, Belsetgrenda 20
Styremedlem, Tor Erik Stranna, Belsetgrenda 8
Styremedlem, Thomas Arne Herstrøm, Belsetgrenda 39
Varamedlem, Lars Ødegård, Belsetgrenda 1
Varamedlem, Wojciech Kupiec, Belsetgrenda 41
Varamedlem, Erik Nalum-Rusdal, Belsetgrenda 40
Varamedlem, Sigve Haldås, Belsetgrenda 35
Varamedlem, Nihad Sabeta, Belsetgrenda 56
Varamedlem, Fredrik Gustavsen, Belsetgrenda 12
Varamedlem, Cato Torvund, Belsetgrenda 32

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 56 medlemmer. Selskapets navn er Belsetgrenda Huseierforening med org.nr.: 912056619 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427407

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Belsetgrenda Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette gjør det enklere å vite hva som må gjøres og å utføre nødvendig inspeksjon. Viktige punkter her er månedlig

inspeksjon av lekeapparater og brannvarslingsanlegg i garasje, samt en mer omfattende årlig inspeksjon.

Det er inngått serviceavtaler med følgende leverandører:

- Lefdal (vedlikehold og årlig inspeksjon av el-anlegg)
- Nortek (vedlikehold og årlig inspeksjon av brannvarslingsanlegg)
- Industriporter (vedlikehold og årlig kontroll av garasjeporter)
- Bygårdservice AS (årlig kontroll av brannslukkingsapparater)
- Strømbergs AS (vedlikehold og kontroll av søppelcontainere)

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 256 233 etter betaling av avdrag.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det er siden ordinær generalforsamling 29. februar 2024, avholdt 6 styremøter hvor det har vært behandlet saker som berører hele eller deler av huseierforeningen. Videre har styret i tillegg til å distribuere referatene fra styrets møter, sendt ut generelle informasjonsskriv om aktiviteter til huseierforeningens medlemmer. Det er også gjennomført vår- og høstdugnad.

Styret har hatt en arbeidsform hvor faste oppgaver er delegert og fordelt til styremedlemmene. Dette har fungert meget bra.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Vannrørene inn til flere av enhetene nr. 54-64 frøs under kuldeperioden i løpet av januar 2024. Rørlegger ble tilkalt og problemet ble løst. Denne kostnaden ligger på regnskapet for 2024.

På bakgrunn av dette ble det planlagt å skifte varmekablene som ligger langs alle rør i begge garasjene. Dekksider og gammel isolasjon ble fjernet på høstdugnaden. Nye kabler ble montert av Lefdal uken etter. Ny isolasjon er lagt rundt disse.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det gjenstår å dekke isolasjonen rundt vannrørene i garasjene. Dette må gjøres i 2025. Det må også lages luker til stoppekraner og sikre relativt enkel tilgang til stakeluker.

Vedlikehold av gjerdet langs Gamle Lommedalsvei og Langvari har vært utsatt. Det bør legges en plan for dette.

Utover dette er det ikke planlagt større vedlikehold i 2025, men på grunn av alder må det påregnes at det kan dukke opp vedlikeholdsbehov med jevne mellomrom. Det budsjetteres derfor med å bruke like mye på vedlikehold som i 2024.

Kommende 5-års periode

I vedlikeholdsplanen fra teknisk avdeling ABBL er det anbefalt å drenere rundt garasjen. Styret anser at dette ikke er nødvendig å prioritere, så dette er ikke lenger planlagt. Det samme gjelder utbedring av grunnmurslister rundt garasje.

I løpet av 2028/2029 bør det gjøres en ny inspeksjon av avløpsrørene under garasjene, samt spyling av dreneringsrør og slamsuging av sandfallskummer.

Det blir ny gjennomgang med teknisk avdeling ABBL i 2026.

Styrets møter og arbeid

Elbil ladeanlegg

Styret avregner elbillading hvert kvartal. I 2024 ble det ladet og fakturert ladestrøm for kr 94 019. Ladestasjonene registrerer hvor mye strøm som er brukt. Den totale strømkostnaden for anlegget blir delt på total antall kWh. Dette gir da en pris per kWh som fordeles på brukerne i henhold til forbruk. Styret har per i dag ikke funnet noen fullverdig leverandør av mer automatisert fakturering.
Anlegget er lagt opp med hovedkurs på 250A, og fire stk. separate 63A kurser fordelt på hver langside i garasjene. Dette innebærer at det vil være maks. 14 biler som kan koble seg på for samtidig lading på hver av disse kursene. Infrastrukturen dekker gjennom dette samtlige parkeringsplasser i garasjene.

Det skal kun brukes Zaptec ladestasjoner som integreres i anlegget på en måte som gir en "rettferdig" fordeling av den til enhver tid tilgjengelige strøm i hver av kursene. Lefdal Installasjon har service-/garantiansvar for anlegget i sin helhet, inklusive samtlige ladestasjoner.

Belsetgrenda Huseierforening har innkjøpsavtale med Lefdal Installasjon AS på Zaptec Pro ladestasjoner. Beboere som går til anskaffelse av elbil skal følgelig bestille ladestasjon gjennom avtalepartner. Dagens pris på Zaptec Pro ladestasjon er kr 21.900,- inkl. mva. I prisen er inkludert montering, programmering og integrering i eksisterende infrastruktur. I rammeavtalen med Lefdal Installasjon er det lagt inn at leverandør har 30 dagers varslingstid for prisendringer på ladestasjoner.

Containere for glass og metallavfall.

Disse containerne kom litt tidligere enn forventet, og uten en etablert tømmefrekvens. Så det ble litt problemer i starten, men dette gikk seg til når fast tømmefrekvens (hver fjerde uke) ble etablert.

Sosiale tiltak.

17. mai ble arrangert på parkeringsplassen. Rekke 21-35 var ansvarlig for arrangementet. Arrangementet var meget vellykket, men det viser seg å være utfordrende å få nok beboere med på å arrangere. I 2025 vil det i tillegg til 17. mai-feiring bli feiret at huseierforeningen er 50 år. Rekkene 1-19 og 2-16 vil ha ansvaret for arrangementet.

Grillfesten måtte også i 2024 avlyses på grunn av regn.

Arrangementet lille julaften var meget vellykket. Hest og vogn var leiet inn som før. Hestene er booket inn også for 2025.

Kjøring inne i grenda

En gjenganger på styremøter er klager på at det kjøres mer og raskere på veien gjennom grenda. Dette gjelder både beboere og eksterne leverandører. Det sendes jevnlig ut påminnelser til beboere. Styret har også kontaktet de mest brukte leverandørene vedrørende dette.

Av hensyn til de andre i grenda er det viktig at det kjøres minst mulig i grenda og all kjøring bør skje i gangfart.

Annet arbeid

Diverse administrativt arbeid, inkludert regelmessig oppfølging av økonomi og kommunikasjon med beboerne. Kontantstrømmen har vært uproblematisk i 2024 selv om vi gikk med kr 500000 i underskudd i januar og februar tilsammen. Heldigvis dukket det ikke opp noen store kostnader i mars og april. Ved slutten av 2024 anser styret at huseierforeningens likviditet er tilfredsstillende, så videre oppbygging av kapital bør ikke lenger være nødvendig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Resultatregnskap Belsetgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 150 400	1 904 000	2 150 500	2 217 600
Annen driftsinntekt	2	94 019	105 803	100 000	100 000
Sum inntekter		2 244 419	2 009 803	2 250 500	2 317 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	85 575	85 600	85 600
Avskrivninger	4	2 084	5 000	2 000	0
Kostnad lokaler	5	457 145	455 068	481 800	543 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	399	699	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	229 637	182 144	300 000	250 000
Annen driftskostnad	8	845 335	799 224	854 000	913 180
Sum kostnader		1 620 175	1 527 709	1 723 400	1 792 580
Resultat før finansielle poster		624 244	482 094	527 100	525 020
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	9 659	4 184	10 000	10 000
Finanskostnad	10	171 214	162 220	174 700	142 000
Sum finansielle poster		-161 555	-158 036	-164 700	-132 000
Årsresultat		462 689	324 058	362 400	393 020

Balanse Belsetgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	0	2 084
Sum varige driftsmidler		0	2 084
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	2 384
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		29 197	54 180
Andre fordringer	12	25 856	80 699
Sum fordringer		55 053	134 879
Bankinnskudd, kasse o.l	13	932 167	589 117
Sum omløpsmidler		987 220	723 996
Sum eiendeler		987 520	726 380

Balanse Belsetgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-1 131 167	-1 593 857
Sum egenkapital		-1 131 167	-1 593 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	2 041 066	2 247 718
Sum langsiktig gjeld		2 041 066	2 247 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 041	38 310
Forskudd innbetalinger		33 035	26 200
Annen kortsiktig gjeld	17	2 545	8 008
Sum kortsiktig gjeld		77 621	72 518
Sum gjeld		2 118 687	2 320 236
Sum egenkapital og gjeld		987 520	726 380

Belsetgrenda Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Torgeir Vada Styreleder	Gunnar Hjetland Styremedlem	Ida Anna Haugen Styremedlem
Marius Kinge Styremedlem	Hallvard Heiberg Styremedlem	Lidia Madrid Perez Styremedlem
Tor Erik Stranna Styremedlem	Thomas Arne Herstrøm Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 765 344	1 529 024	1 765 400	1 845 600
Avdrag ordinære lån	210 336	215 040	210 400	230 000
Renter ordinære lån	174 720	159 936	174 700	142 000
Sum	**2 150 400**	**1 904 000**	**2 150 500**	**2 217 600**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	7 843	0	0
Strøm el-bil	94 019	97 960	100 000	100 000
Sum	**94 019**	**105 803**	**100 000**	**100 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 600	10 600
Sum	**85 575**	**85 575**	**85 600**	**85 600**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen.

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	2 084	5 000	2 000	0
Sum	**2 084**	**5 000**	**2 000**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 000	2 000	2 500	2 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	182 715	182 258	182 300	226 300
Lys, varme, energi	136 912	140 085	160 000	160 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	27 053	28 016	25 000	30 000
Sommer- og vinterkostnader	108 465	102 710	112 000	125 000
Sum	**457 145**	**455 068**	**481 800**	**543 800**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	399	699	0	0
Sum	**399**	**699**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	130 350	102 844	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	93 950	85 635	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 337	3 666	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	250 000
Forsikringsskadesaker	0	-10 000	0	0
Sum	**229 637**	**182 144**	**300 000**	**250 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	96 243	91 852	98 000	100 400
Løpende drifts- og serviceavtaler	1 950	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 308	3 852	5 500	6 000
Elektroniske fellesavtaler	335 699	313 522	336 000	354 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 106	2 140	2 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	395 893	376 324	396 000	433 780
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 500
Kostnader for bomiljøtiltak	4 636	8 034	10 000	10 000
Sum	**845 335**	**799 224**	**854 000**	**913 180**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	516	155	0	0
Renter plasseringskonto	9 143	4 029	10 000	10 000
Sum	**9 659**	**4 184**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	171 214	162 220	174 700	142 000
Sum	**171 214**	**162 220**	**174 700**	**142 000**

Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Honda Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	2 084
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	0	80 649
Andre kortsiktige fordringer	25 806	0
Sum	**25 856**	**80 699**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	578 900	294 670
Sparekonto Boligbanken	353 267	294 448
Sum	**932 167**	**589 117**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 593 857	-1 917 915
Fra årets resultat	462 689	324 058
Sum annen egenkapital	-1 131 167	-1 593 857
Sum egenkapital	-1 131 167	-1 593 857

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 041 261	2 247 718
Pantelån	-195	0
Sum	**2 041 066**	**2 247 718**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Rehab. tak / ny renovasjon
Lånenummer:	**96660136727**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.29 %
Beregnet innfridd:	15.01.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 660 958
Lånesaldo 01.01:	2 247 718
Avdrag i perioden:	206 457
Lånesaldo 31.12:	**2 041 261**
Saldo 5 år frem i tid:	713 305

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136727	56	36 451	2 041 256

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	1 879	2 508
Utleggskonto	666	5 500
Sum	**2 545**	**8 008**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	651 478	525 059
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	462 689	324 058
Tilbakeføring avskrivninger	2 084	5 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-206 457	-202 639
Årets endring disponible midler	256 233	121 419
Disponible midler UB	909 599	651 478

Resultat og balanse med noter for Belsetgrenda Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Belsetgrenda Huseierforening

Styreleder	Torgeir Vada (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Tor Erik Stranna (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Lidia Madrid Perez (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Ida Anna Haugen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Gunnar Hjetland (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Hallvard Heiberg (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Thomas Arne Herstrøm (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Marius Kinge (sign.)	21.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Belsetgrenda Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Belsetgrenda Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: BBAOQ-ZPJM8-5WNUO-HDAX5-8UQFW-YKBCX

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BBAOQ-ZPJM8-5WNUO-HDAX5-8UQFW-YKBCX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 08:59:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BBAOQ-ZPJM8-5WNUO-HDAX5-8UQFW-YKBCX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Belsetgrenda Huseierforening torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bryn Menighetshus, menighetssalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Torgeir Vada valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 24 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol og Jan-Andrè Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Vibecke Von Porat.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 75.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret foreslår en endring i huseierforeningens vedtekter.

Dagens punkt 4.6 blir punkt 4.7.

Det foreslås et nytt punkt 4.6:

"Styret er ansvarlig for fremkommeligheten på veiene i grenda samt vedlikehold av fellesarealene. Dette inkluderer å sørge for at vegetasjon ikke vokser inn over veiene og fellesarealene. Beboere som har vegetasjon som kan vokse inn over veier eller andre fellesarealer har ansvar for å holde denne i sjakk slik at den ikke er til hinder for ferdsel. Dersom dette ikke gjøres kan styret besørge beskjæring for eiers regning og risiko. Slik beskjæring skal varsles minst to uker i forkant. Varselet skal gis direkte til aktuell beboer."

Vedtak:
Dagens punkt 4.6 blir punkt 4.7.

§4 Medlemmenes plikter - punkt 4.6:

"Styret er ansvarlig for fremkommeligheten på veiene i grenda samt vedlikehold av fellesarealene. Dette inkluderer å sørge for at vegetasjon ikke vokser inn over veiene og fellesarealene. Beboere som har vegetasjon som kan vokse inn over veier eller andre fellesarealer har ansvar for å holde denne i sjakk slik at den ikke er til hinder for ferdsel. Dersom dette ikke gjøres kan styret besørge beskjæring for eiers regning og risiko. Slik beskjæring skal varsles minst to uker i forkant. Varselet skal gis direkte til aktuell beboer."

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering. Budsjettet ble justert i forhold til det som var utsendt. Posten for elektroniske fellesavtaler øker med 31.000, som vil si at kostnader blir høyere enn opplyst.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Erik Nalum-Rusdal (nr. 40) valgt som styreleder for to år. På valg i 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

De skal velges tre nye styremedlemmer for to år.

Vedtak:
Rekke 18-36: Julie Margaretha Dahle (nr. 22) valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Rekke 21-35: Martin Vamnes (nr. 27) valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Rekke 38-52:Gry Eli Wold (nr. 46) valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre nye varamedlemmer for to år.

Vedtak:
Rekke 18-36: Marius Larsen Kinge (nr. 20) valgt som varamedlem for to år. På valg i 2027

Rekke 21-35 Lidia Madrid Perez (nr. 33) valgt som varamedlem for to år. På valg i 2027.

Rekke 38-52: Ida Anna Haugen (nr. 42) valgt som varamedlem for to år. På valg i 2027.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende velges for to år:

Trond Eriksen (nr. 52)

Steffen Næss (nr. 10)

Torgeir Vada (nr. 16)

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Ikke aktuelt etter vedtektsendring på ABBL sin generalforsamling i 2024.

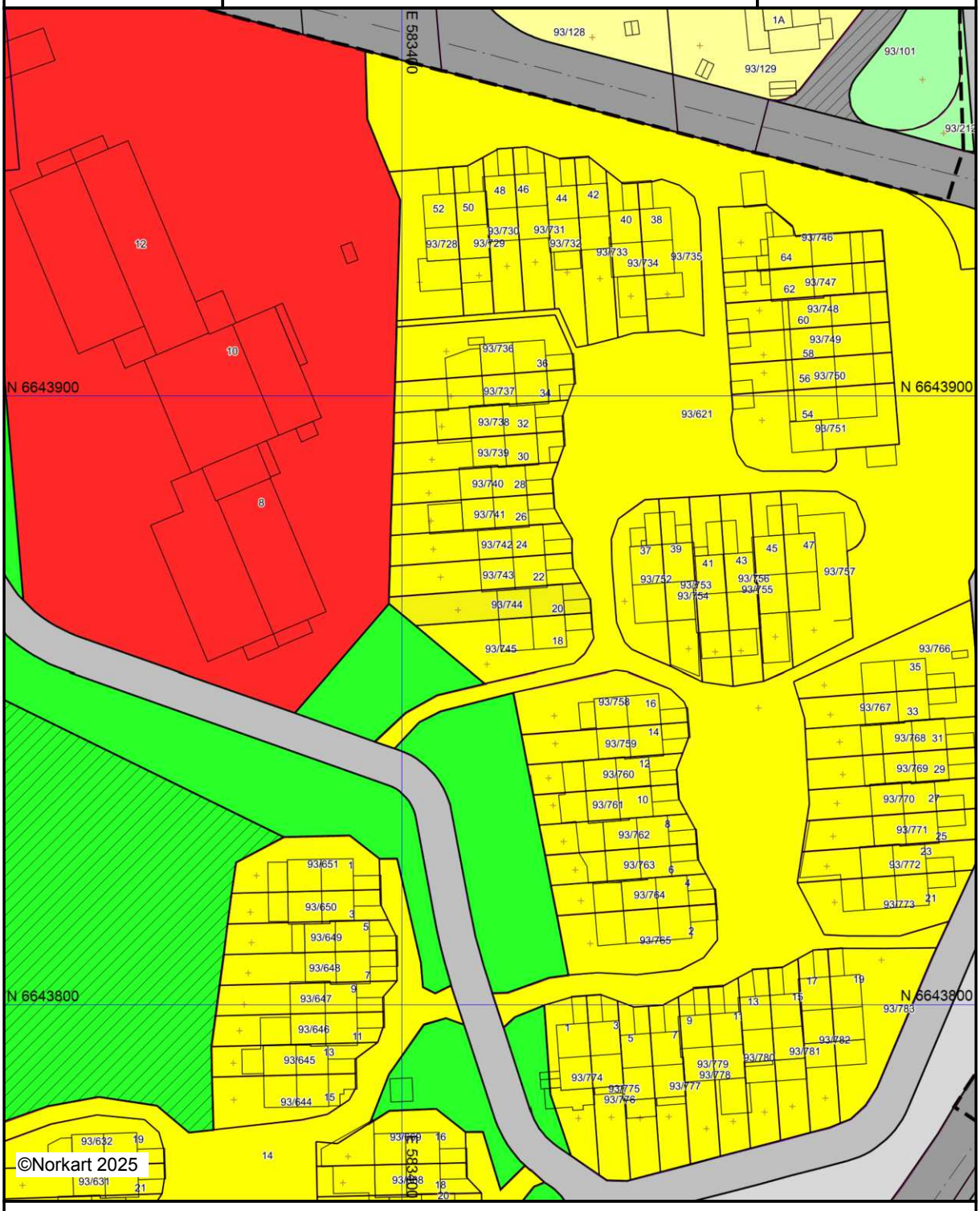
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/744
Adresse: Belsetgrenda 20
Dato: 04.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



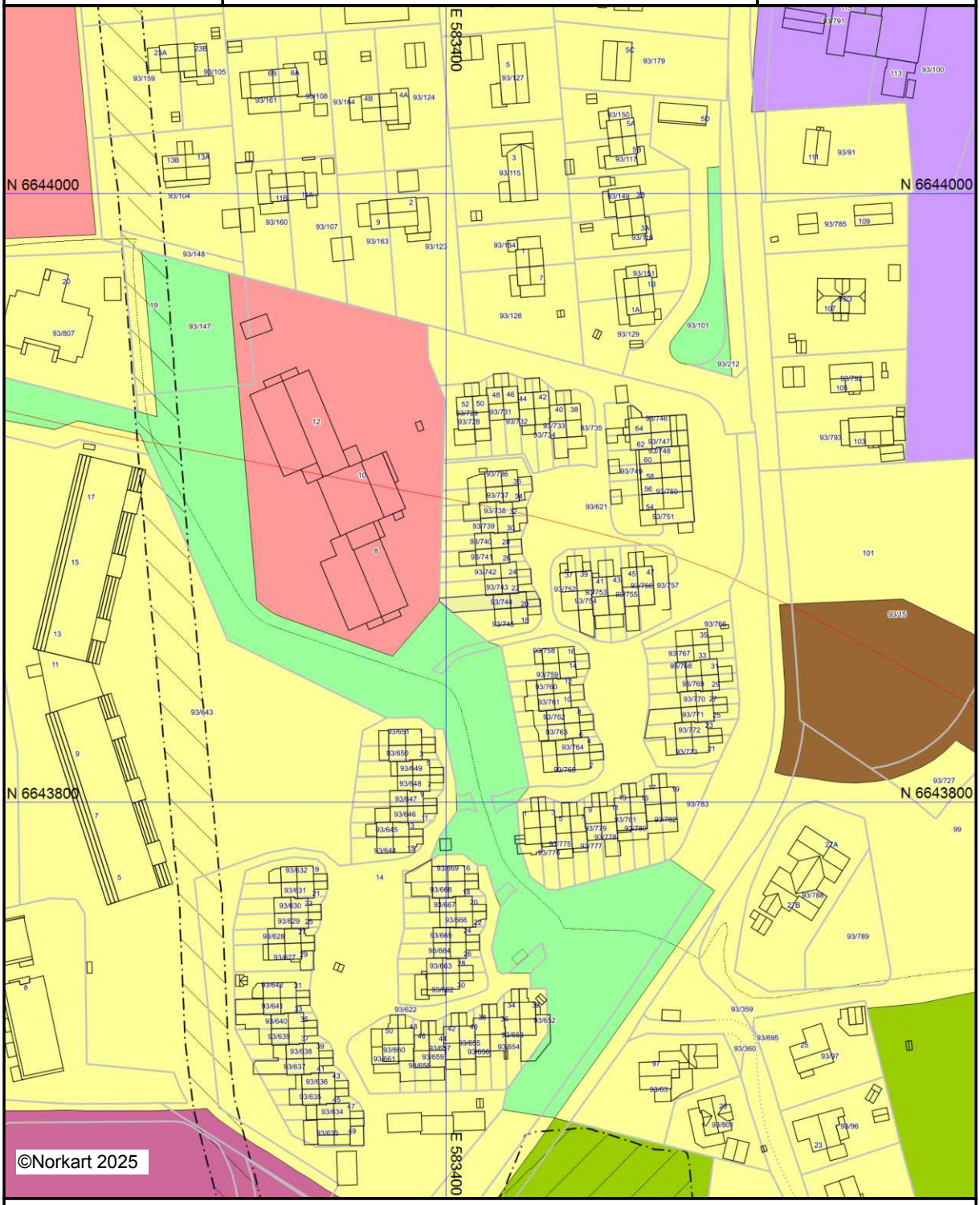
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/744
Adresse: Belsetgrenda 20
Utskriftsdato: 04.04.2025
Målestokk: 1:2000

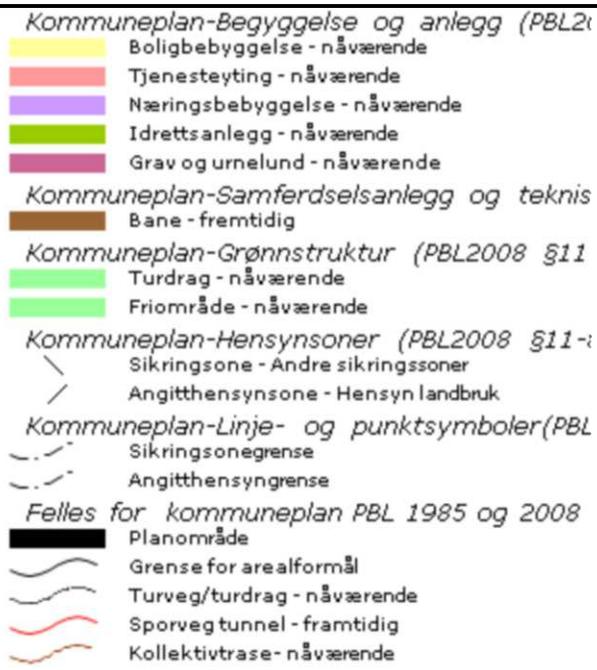
N

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: 93/744
Adresse: Belsetgrenda 20
Utskriftsdato: 04.04.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 04.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 156 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** 156 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** G33

Bebyggelsesplaner

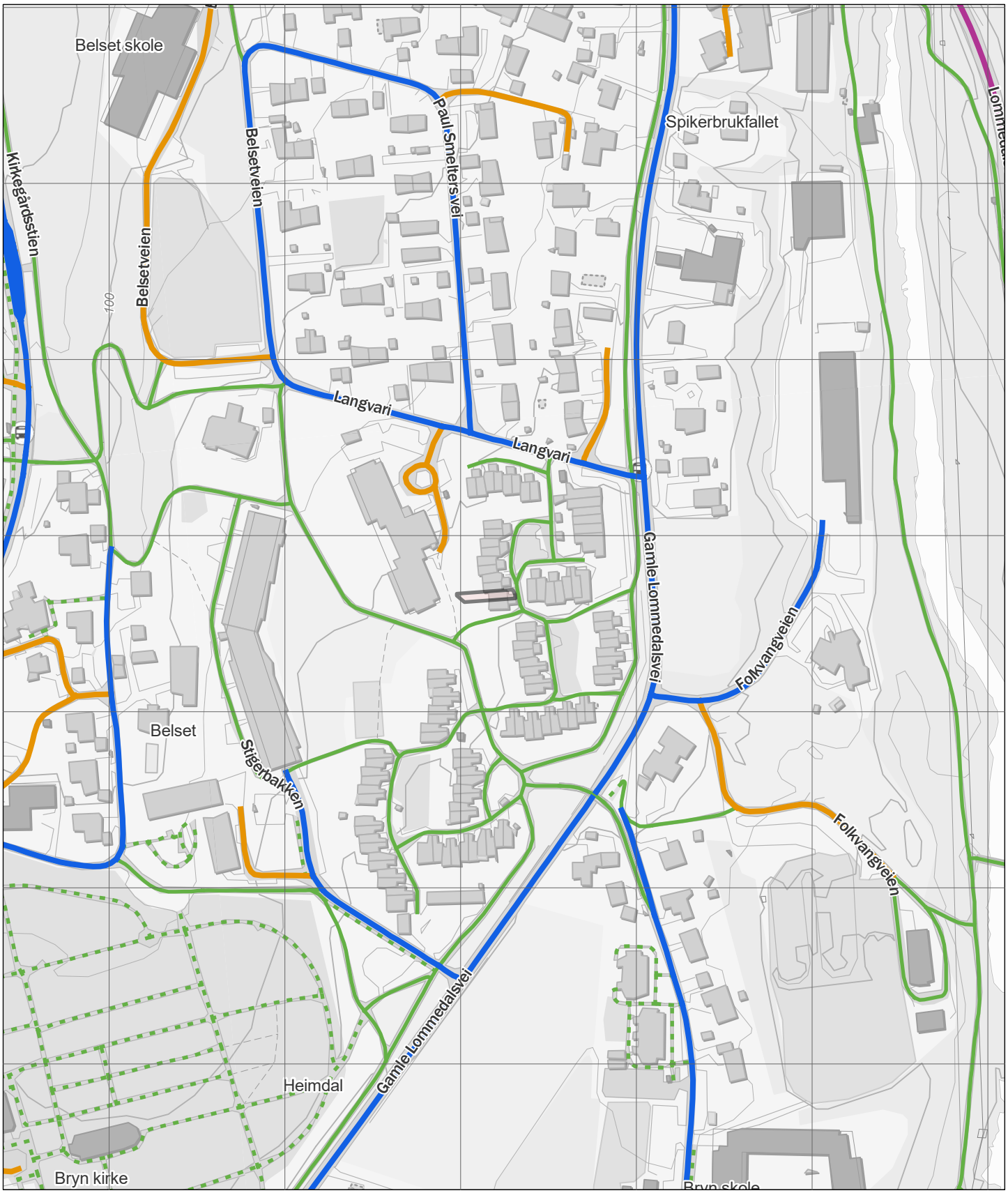
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/744/0/0
Adresse: Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/04/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

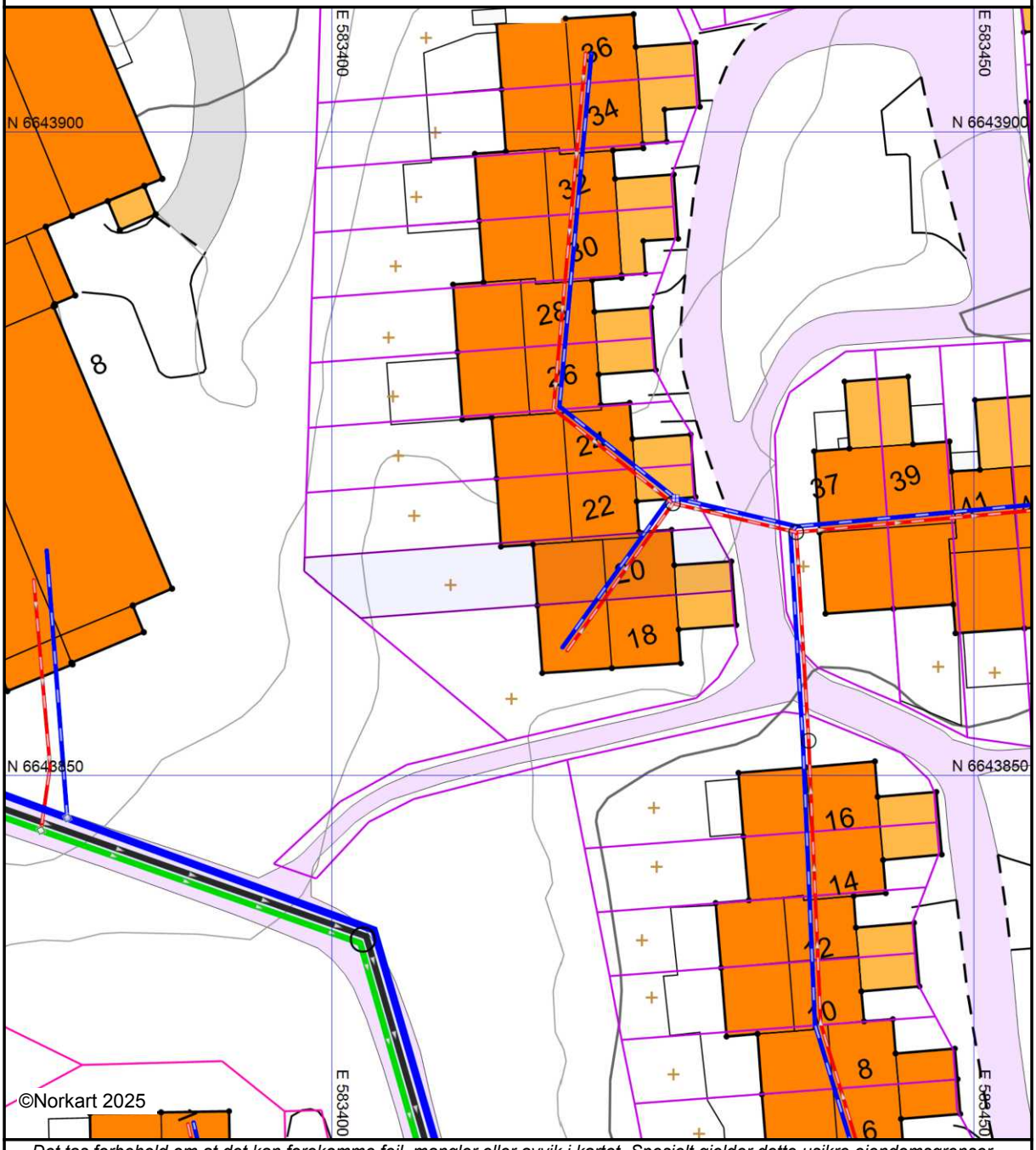
Eiendom: 93/744
Adresse: Belsetgrenda 20
Dato: 04.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 04.04.2025

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.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetgrenda 20, 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.

Utskriftsdato: 04.04.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	4 777,53 kr
Feiing	255,00 kr
Vann	3 858,74 kr
Sum	**8 891,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter areal	98 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 435,73 kr	1 108,95 kr
Avløp etter areal	98 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 184,20 kr	1 296,04 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**10 011,93 kr**	**2 503,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 93/744		
Utskriftsdato	04.04.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.04.2025

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.**	744	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN								

Avtale 90343700 (Avgiftsadresse: Belsetgrenda 20)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	07.09.2020	06.03.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**744**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Belsetgrenda 20, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
73/763	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/8665	Rehabilitering av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

3.11.1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Felt G 3 763-73

94 69 21 23.10.75

Nybygg

Rekkehus

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Selvaagbygg A/S

Overing. Knut Monrad-Hansen

TO

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Skorsteinsfolket AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/8665 - 20/251893/LNJOH	24.11.2020

Adresse - Tiltak:	Belsetgrenda 18 og 20 - rehabilitering av skorstein
Gnr/Bnr:	93/744
Tiltakshaver:	Belsetgrenda Huseierforening
Ansvarlig søker:	Skorsteinsfolket AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan jpostID: 20/250471 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
05.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 744 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Belsetgrenda 20, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 049 674
Som sekundærbolig:	kr 8 198 696

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Belsetgrenda 20, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 744, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250177

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.
