PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BELSETVEIEN 42

Vedlegg

BMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

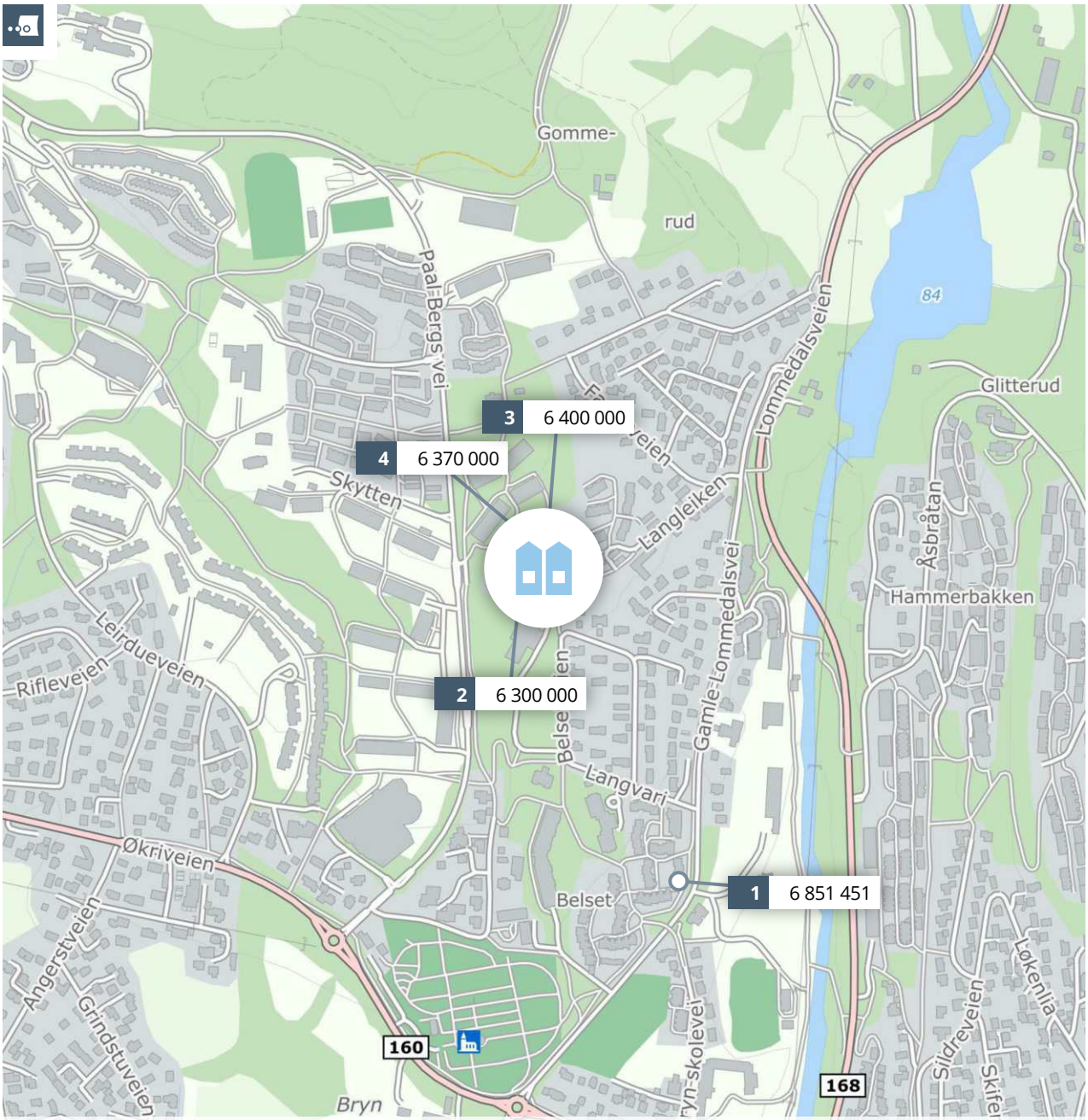
Informasjon om Huseierforeningen

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BELSETVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 18.06.2025

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

Belsetveien 42, 1348 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 94 BNR 386 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 07

Verdivurdert til

6 150 000

-	6 150 000	42 708
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	7 m²	- m²	22 m²	152 m²	1 m²
Tomt					127 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	1 167
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	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						
2	Belsetveien 50				18.11.2024	6 500 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**43 750**
	144 m²	1974	128 m²	3 sov						
3	Belsetveien 45				11.04.2025	6 450 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**46 377**
	138 m²	1974	150 m²	4 sov						
4	Belsetveien 63				11.06.2025	6 500 000	**6 370 000**	0	6 370 000	**47 185**
	135 m²	1975	135 m²	4 sov						

- Rekkehus over 3 plan med behov for modernisering
- Solrik hage
- Stue m/peisovn og utgang til balkong
- Kjøkken m/spiseplass
- Peisestue m/utgang til platting
- 2 Bad
- Vaskerom
- 3 soverom
- Kontor
- 2 boder og 1 kott og loft
- Fliser med varmekabler i entré
- Garasjeplass i felles anlegg

Den innholdsrike familieboligen ligger i et særdeles trivelig bomiljø med trygg skolevei og kun få meter til barnehage. Det er 8 min behagelig gange til Rykkinn nærsenter, og få meter til Skytten bussholdeplass med buss til Oslo via Sandvika med togstasjon/flytog. Tilgang også til Kolsås T-bane. Nabolaget har nærhet til idrettsanlegg/ treningssenter, og grenser til lokale grøntområder med videre tilgang til et herlig turterreng i Eineåsen/ Kolsåstoppen med tur/ski/lysløype i marka innenfor.

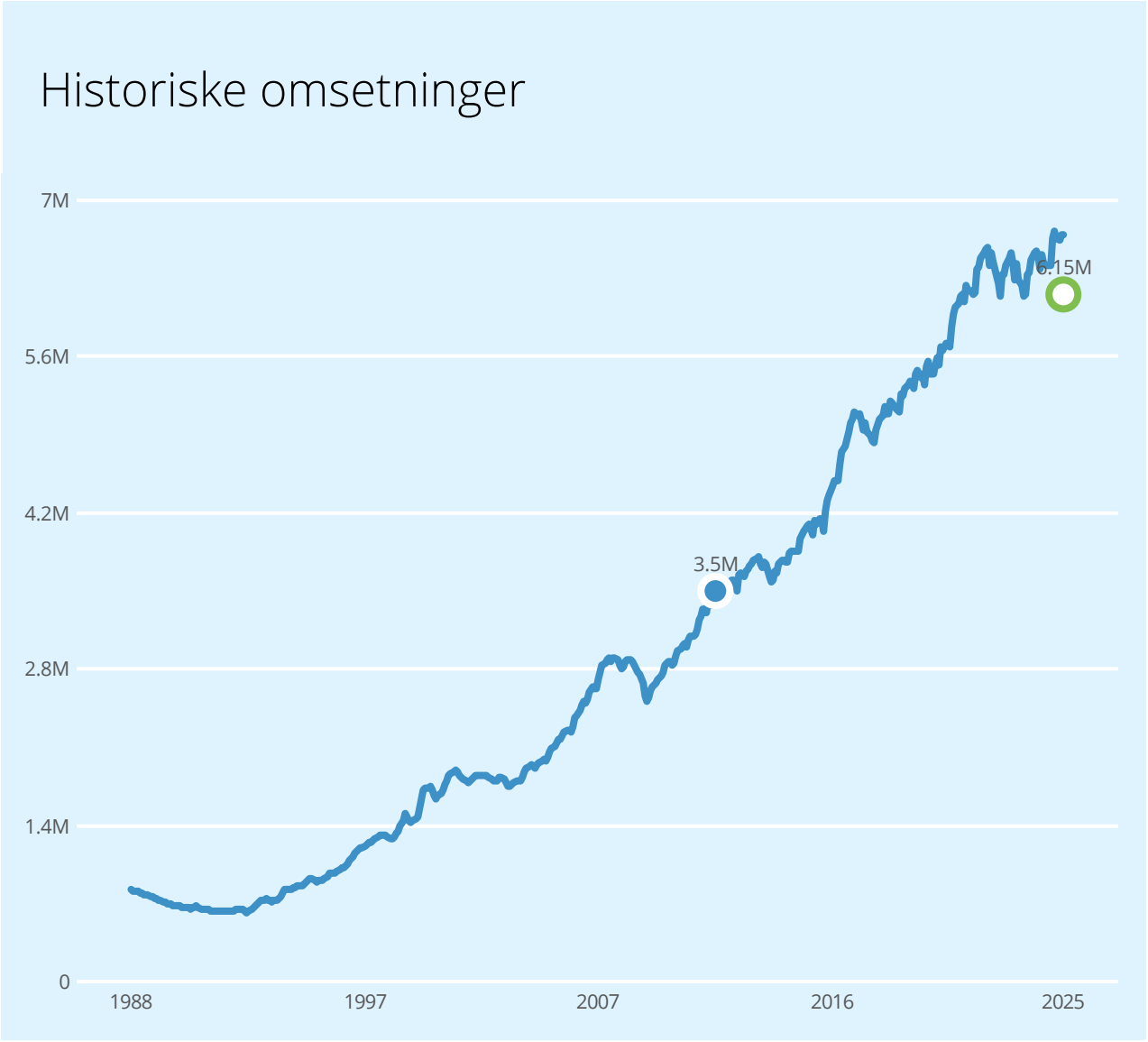
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2011	15.09.2011	14.12.2011	3 450 000	3 500 000	0	3 500 000	
23.05.1989		23.05.1989	-	980 000	-	980 000	2

2 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

5
rekkehus til salgs

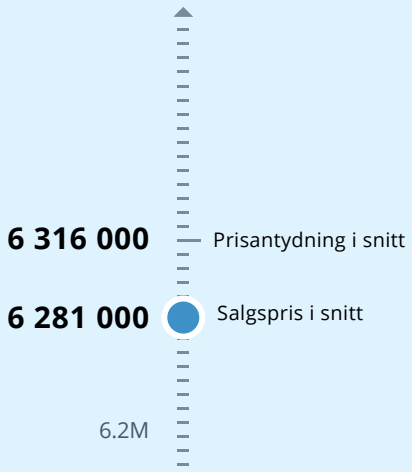


Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Rekkehus solgt i 1348 RYKKINN siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

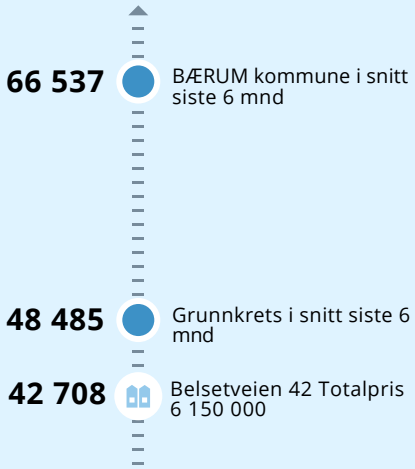


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Belsetveien 42, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1734 **Referansenummer:** MX1932

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 over 3 etasjer fra 1974. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Gang m/trapp, bod, vaskerom, bad og peisstue.
1. etasje: Kontor, entré, gang m/trapp, kjøkken, stue og bod med utvendig adkomst.
2. etasje: Gang m/trapp, kott, bad og 3 soverom.
Loft: Kaldet kryploft med tilgang via luke m/stige.

Boligen virker å være i ok stand, oppleves med behov for vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.
Alle sentrale bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

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: 1974

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur/fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp fra 1994.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall og plast. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall. (Pipebeslag og luftehattbeslag er skiftet i 2020.)

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1973, 1995 og 2012.
Eldre vindu og dør i stuer. Ukjent alder. Et glass er opplyst skiftet i 2019.

Malt ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass.

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra peisestue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Malt tregulv, tregulv, fliser, belegg, vegg til vegg teppe og parkett.
Overflater vegger med: Panel, brytsningspanel, pusset/malt mur, malt tapet, fliser, tapet, betong og teglstein.
Overflater tak med: Malte plater, folierte takplater og panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke er plassert i peisestue.
Lukket peisovn i peisestue. Underlagsplate i stål.
Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i glass.

I underetasjen er det rom som ligger delvis under terreng. Vegg mot terreng er i betong, deler av veggen er foret ut med plater.

Lukket og åpen trapp i trekonstruksjonet. Rekkverk i tre.

Innerdører bestående av 3-speils fyllingsdører i tre, tofløyet dør i glass og malte 3-speils dører.

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

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med belegg. Vegger med tapet. Tak med malte plater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke sluk i rommet.
Naturlig ventilering ved åpent ventilrør i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad U.etasje:
Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Opplyst oppgradert med smøremembran og fliser av tidligere eier selv i 1996.
Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater.
Badet er innredet med dusjvegg, gulvstående toalett, veggskap og servant.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende belegg klemt i sluk og toppsmurt membran.
Naturlig ventilering av rommet ved ventiler på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad 2. etasje:
Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Opplyst oppgradert med smøremembran og fliser av tidligere eier selv i 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servant, dusjhjørnet og høyskap.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.
Naturlig ventilering via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1989 med profilerte fronter. Benkeplater i tre.
Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i kobber fra byggeår. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved ventiler på vegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarming av boligen ved ildsteder i stuer, panelovn og varmekabler på bad og i entré.

Ca 150 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert på vaskerom.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røylvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, ukjent dreneringsløsning. Det er ikke observert grunnmursplast mellom grunnen og vegg mot grunnen.

Grunnmur/fundamenter i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med stensatt inngangsparti, platting i tre, gress og beplantning.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

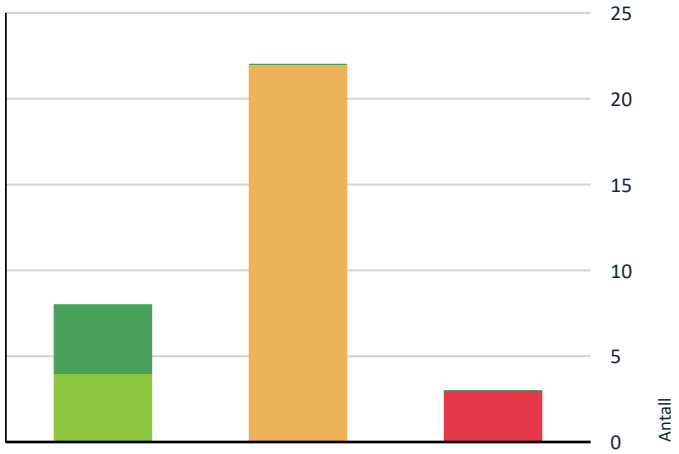
Rekkehus

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

Underetasje: Uendret.
1. etasje: Det er bygget entré og kontor mellom bod og bolig som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger.
2. etasje: Uendret.

Sammendrag av boligens tilstand

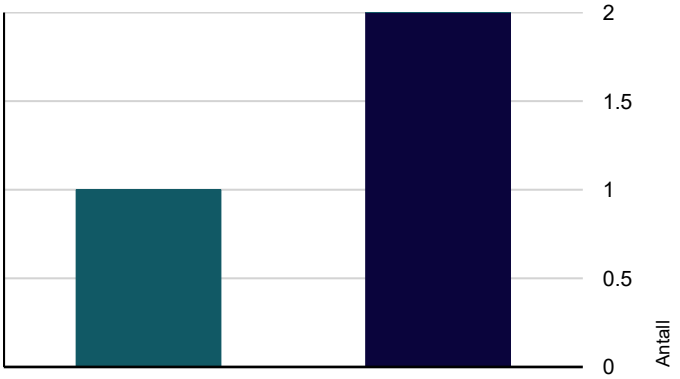
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	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
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Ferdigattest fra 1975

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp fra 1994.

Tektekket er besiktiget på taket. (Kun på en side som har adkomst via vindu i 2. etasje.)

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

Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall og plast. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og malt metall. (Pipebeslag og luftehattbeslag er skiftet i 2020.)

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

Ved kontroll fra vinduer er det observert avflassing på renneløsninger og beslagsløsninger, dette er tyspisk alderssvekkelse

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledning i tre.

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

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

Det er observert noen fuktpåvirkede tredetaljer ved kantbord til tak og i overganger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det må forventes utskifting av fuktpåvirkede tredetaljer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Besiktiget på taket. Fuktsøk på loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert lufting ved takfot til takkonstruksjonen, men lite lufting på loftet. Ved kontroll på loftet er det svertesopp i undertaket som tyder på kondensering.

Det ble ikke påvist forhøyede fultverdier ved fuktsøk på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre lufting til loftet.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1973, 1995 og 2012.
Eldre vindu og dør i stuer. Ukjent alder. Et glass er opplyst skiftet i 2019.

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

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

Det er observert avflassing på innvendig karmverk som kan indikere kondensering som følge av utettheter.

Flere vrider på vinduer fra 2012 er tunge å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.
Det må forventes justering av vinduer med tunge låsemekanismer.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Malt ytterdør i tre med glassfelt og sidefelt i glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjonet ca 90 høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Platting.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra peisestue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Det er montert utekran i tilknytting yil plattingen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Malt tregulv, tregulv, fliser, belegg, vegg til vegg teppe og parkett.

Tilstandsrapport

Overflater vegger med: Panel, brytsningspanel, pusset/malt mur, malt tapet, fliser, tapet, betong og teglstein.
Overflater tak med: Malte plater, folierte takplater og panel.

Høyde mellom gulv og tak i peisstue er 2,16 meter, i stue 2,35 meter, i gang m/trapp 2,38 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe skader og bruksslitasje på overflater. Det er sprekk i tregulv i peisestuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater oppgraderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

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

Det er observert planavvik ca 15-17 mm i stuen. Det er "søkk" midt i rommet. Det er observert planavvik 10-15 mm i flere rom i alle etasjer.

Det er "rystelse" i gulv ved normal gange i stuen.

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.

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. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke er plassert i peisestue.

Lukket peisovn i peisestue. Underlagsplate i stål.
Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i glass.

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

Generelt anbefales alltid tilsyn/utvidet kontroll av eldre pipeløp i teglstein.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I underetasjen er det rom som ligger delvis under terreng. Vegg mot terreng er i betong, deler av veggen er foret ut med plater.

Det ble borret 73 mm hull i utforet vegg og søkt fukt med pigger i bunnsvill. Målinger viser 9,3% og dette er innefor det som ansees som tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk på eksponert vegg i betong ble det indikert for forhøyede fuktverdier, men ikke observert skadesymptomer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er enkelte utforede yttervegger og oppforede gulv i kjelleren. Slike konstruksjonen kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen. Det er en særlig utsatt konstruksjon i eldre hus, hvor det ikke er kapillærbrytende sjikt mot grunn, grunnmuren ikke er isolert på utsiden og dreneringen begynner å bli gammel.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er sannsynligvis kapillært oppsug fra grunn, men det kan ikke utelukkes at det også kan komme av kondensering eller nedsatt funksjon i dreneringen.
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.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket og åpen trapp i trekonstruksjonet. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er observert bevegelse i trapp til 2. etasje. Trappen virker underdimensjonert.
Det er observert høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ved manglende håndløper/rekkverk og for store avstander mellom trinn/åpninger er er det forhøyet risiko for personskader ved bruk av trappen.

Oppgradering/avstiving må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils fyllingsdører i tre, tofløyet dør i glass og malte 3-speils dører.

VÅTROM

U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Gulv med belegg. Vegger med tapet. Tak med malte plater.
Vaskerommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke sluk i rommet.
Naturlig ventilering ved åpent ventilrør i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Tilstandsrapport

Det bemerkes spesielt:
Det er ikke sluk i rommet, ved lekkasjer kan vann gjøre skader på tilliggende konstruksjoner.
(Det er en slisse i vegg med rør som eier opplyser at vil føre vann til sluk i naborom. Rørene har liten dimensjon og vil ikke kunne transportere vann raskt nok til sluk ved lekkasjer.)

Overflater, innredning og tettesjikt har høy grad av aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

U.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Opplyst oppgradert med smøremembran og fliser av tidligere eier selv i 1996.

Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater.
Badet er innredet med dusjvegg, gulvstående toalett, veggskap og servant.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig underliggende belegg klemt i sluk og toppsmurt membran.
Naturlig ventilering av rommet ved ventiler på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Det bemerkes spesielt:
Belegg som tettesjikt under gulvstøp avviker fra anbefalt løsning og har passert forventet brukstid.
2 tettesjikt øker risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt, dette kan føre til uønsket lukt og lekkasjer.
Det er observert en manglende skrue for klemt løsning i sluket og flere rustne skruer.
Det er observert "bom" i gulvfliser i dusjen.
Det er observert riss/sprekker i fuger i dusjen.
Det er kun sluk i dusjen og tett bunnlist, ved lekkasjer kan vann renne ut av rommet og gjøre skader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Opplyst oppgradert med smøremembran og fliser av tidligere eier selv i 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Gulv og vegger med fliser. Tak med malte plater.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servant, dusjhjørnet og høyskap.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket.
Naturlig ventilering via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

Det bemerkes spesielt:
Ved kontroll i sluket er smøremembran i stor grad slitt vekk, dersom dette er badets eneste tettesjikt er ikke badet tett.
Det er kun sluk i dusjen og tett bunnlis mot dusjen. Ved lekkasjer utenfor våtsone vil ikke vann nå sluket før det renner ut av rommet og gjør skader på tilliggende konstruksjoner.
Etter funksjonstest av dusjen blir vann stående gjen på gulvet i dusjen, som følge av manglende fall mot sluk.
Det er en stor flekk i taket hvor maling er flasset vekk.
Det er observerert riss i fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1989 med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert høy aldersslitasje på overflater og benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak/oppgradering må forventes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag, men plutselig driftstans kan oppstå på tekniske installasjoner som har passert forventet brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i kobber fra byggeår. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på vaskerommet.

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

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

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på vegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

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

Det er ikke etablert ventilasjon i peisestuen utover åpning av vindu.

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

TG 2 Varmtvannstank

Ca 150 liters varmtvannstank fra byggeår. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang m/trapp i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1974

   2013: Bytte av ujordet stikk og montering av taklamper i kjellerstue.
   2019: Skiftet innmat i sikringsskap - til automatsikringer.
   2022: Skiftet spotter i stue og gang - 1. etasje. 2022: Installert datauttak i 2. etasje og utbedret avvik etter kontroll fra el-tilsyn.
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?
   Ja

   2013: Bytte av ujordet stikk og montering av taklamper i kjellerstue.
   2019: Skiftet innmat i sikringsskap - til automatsikringer.
   2022: Skiftet spotter i stue og gang - 1. etasje. 2022: Installert datauttak i 2. etasje og utbedret avvik etter kontroll fra el-tilsyn.
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 Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2022. Observasjoner i sikringskapet og i boligen forøvrig tilsier likevel at utvidet el-kontroll med tilhørende retting bør utføres. Vær også klar over at mye av boligens elektriske anlegg er eldre og ofte vil eldre anlegg ja behov for

Tilstandsrapport

modernisering.

Anlegget er ikke fullt ut dokumentert fra 1999- dags dato.

Generell kommentar

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

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

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.

Det er røylvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat for slukning.

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent dreneringsløsning. Det er ikke observert grunnmursplast mellom grunnen og vegg mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• 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.

Fuktsikring av muren bør etableres inkl. klemlist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter i betong.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med stensatt inngangsparti, platting i tre, gress og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er etablert en midre utsparring for ventilasjonsluke, område ved luken har søkk i terrenget og vann kan føres mot bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Enkle terrengjusteringer anbefales, helst bør ventil trekkes noe opp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

(Det var opplyst av tidligere eier i egenerklæring at det hadde vært tilbakeslag ifbm. kommunalt arbeidei i 1996, ikke opplyst om hendelser etter dette.)

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

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

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

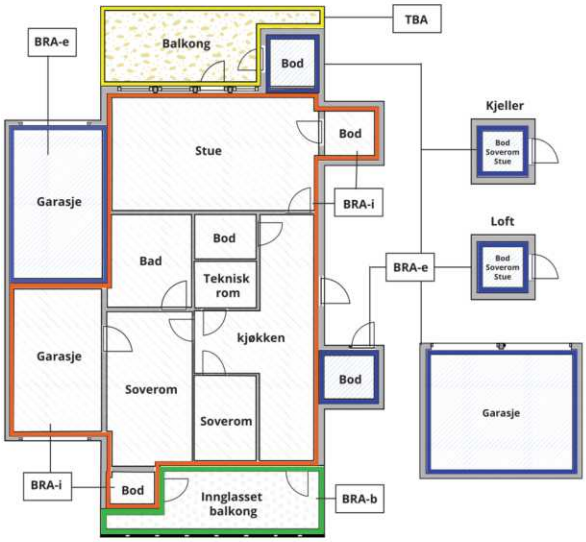
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.Etasje	45			45	17		45
1. Etasje	55	7		62	5		62
2. Etasje	44			44		1	45
SUM	**144**	**7**			**22**	**1**	**152**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.Etasje	Gang m/trapp, Bod, Vaskerom, Bad, Peisstue		
1. Etasje	Kontor, Entré, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue	Bod	
2. Etasje	Gang m/trapp, Kott, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

En mindre del av kottet er ikke måleverddig som følge av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Uendret.
1. etasje: Det er bygget entré og kontor mellom bod og bolig som ikke fremkommer av byggemeldte tegninger.
2. etasje: Uendret.

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: Det er skiftet beslagsløsning på pipe og luftehatt i 2020. Dokumentasjon foreligger. Det er utført dieverse el-arbeider fra 2013-2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	139	5

Kommentar

Rekkehus	Bod med utvendig adkomst er medtatt som Bra-e, ikke medtatt som S-rom.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Torun Larsen Hirsch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	386		0	127.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Belsetveien 42

Hjemmelshaver

Hirsch Nils-Erik, Hirsch Torun Larsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med stensatt inngangsparti, platting i tre, gress og beplantning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameeiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025	Egenerklæring, utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Eier	26.05.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	09.08.2022	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei
Buskerud Blikk	30.10.2020	Faktura pipebeslag og ny luftehatt.	Gjennomgått	1	Nei
Kolsås rør	30.09.2020	Faktura, bytte pakninger kjøkkenvask.	Gjennomgått	1	Nei
Feietilsyn	15.01.2016	Rapport fra feietilsyn	Gjennomgått	1	Nei
Elektrikerne AS	31.10.2013	Samsvarserklæring: Bytte 3 ujorede stikk + montere 2 taklamper	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	23.07.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	11.07.1973	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	13.09.2023	Samsvarserklæring: Feilsøk kurs til kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	18.11.2019	Samsvarserklæring: Rehabilitering av sikringsskap. 13 kurser.	Gjennomgått	1	Nei
Bjørn Hallmo	26.08.2011	Verditakst ved forrige salg.	Gjennomgått	6	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	29.09.2022	Faktura utbedre kontroll etter tilsyn	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/MX1932

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.
7250222

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torun Larsen Hirsch	Nils-Erik Hirsch

Gateadresse
Belsetveien 42

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82826354

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250222

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjennskap til en sprukken flis på bad i underetasje - øverst på vegg oppe til venstre for døra. - Kjenner ikke til ytterligere feil.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opplysninger fra salgsoppgave og egenerklæring fra 2011: Bad 2. etasje ble modernisert i 2001. Tidligere eier opplyser at de la smøremembran ved egeninnsats og at det var rørlegger og elektriker på resterende arbeid. Bad nede ble flislagt i 1994. Tidligere eier opplyser at de la smøremembran ved egeninnsats. Ingen ytterligere opplysninger. Det er ikke gjort arbeid på bad og/eller våtrom etter 2011.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse over.

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

Beskrivelse: Ifølge salgsoppgave fra 2011: Tilbakeslag ifbm kommunalt arbeid i ca 1996. - Ingen kjente hendelser etter den gang.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje på tak, ved pipebeslag og i en skjøt inn mot nabo i nr 44 i 2020. Buskerud Blikk og Montasje AS skiftet begge pipehatter og gikk over skjøter i takpapp.

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

Beskrivelse: Det var en mus i huset og veggen tidlig i 2024. Den ble borte etter noen dager, Rentokil Skadedyrfirma gikk over bolig utvendig og innvendig og utbedret inngangsveier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2013: Bytte av ujordet stikk og montering av taklamper i kjellerstue. 2019: Skiftet innmat i sikringsskap - til automatsikringer. 2022: Skiftet spotter i stue og gang - 1. etasje. 2022: Installert datauttak i 2. etasje og utbedret avvik etter kontroll fra el-tilsyn.

Arbeid utført av: Elektrikerne AS og Granitor / Ørnulf Wiig AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250222

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn fra Elvia i 2022. Det var et avvik med et ujordet stikk - det er utbedret jf over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke installert ladeanlegg pr idag, men tilrettelagt for å etablere ladeboks for el-bil på garasjeplass.

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

Beskrivelse: 2013: Peis i underetasje ble fjernet og vedovn ble satt inn. Arbeidet ble utført av faren til Torun Larsen Hirsch, han er mur- og tømrermester. Ingen dokumenter på dette, men fagmessig utført jobb.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2012: Alle vinduer i 2. etasje ble skiftet. Arbeidet ble utført av faren til Torun Larsen Hirsch, han er mur- og tømrermester. Ingen dokumenter på dette, men fagmessig utført jobb. 2015: Kledning på deler av bod ved inngangsparti ble skiftet - utført av eier selv. Ca 2016: Bjelkelag og terrassebord ved underetasje ble skiftet - arbeid utført av eier selv. Ca 2020: Skiftet vindusglass i vindu i stue i 1. etasje. Dette var en forsikringssak, forrige vindu sprakk, nytt vindu ble satt inn av faglærte - vet ikke firmanavn.

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

Beskrivelse: Kontor mellom èntreen og bod er yngre enn rekkehuset. Det opplyses i salgsoppgave fra 2011 at dette ble bygget på av forrige eier, ikke opplyst årstall - kun at tak på tilbygg (kontor) og bod ble skiftet i 2001.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Obligatorisk medlemskap i Gommerud Huseierforening. Felleskostnadene dekker kabel-tv og internett, driftskostnader til garasje og parkeringsarealer, brøyting og strøing, veilys og diverse dugnads- og sosiale kostnader. Felleskostnadene i 2024 var kr 12 000, i 2025 er de identiske - kr 12 000.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250222

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250222

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torun Larsen Hirsch	23e75bae436281a8aede2 58a3eb211388bfff6d0	28.05.2025 11:20:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
NilsErik Hirsch	bce7484f804b23b6a05e 4e136abba1efd475d535	26.05.2025 11:06:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250222

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Belsetveien 42

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	10 min	
328 elever, 21 klasser	0.9 km	
Rykkinn skole (1-7 kl.)	13 min	
470 elever, 27 klasser	1.1 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	16 min	
107 elever, 7 klasser	1.3 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.)	8 min	
297 elever, 19 klasser	0.6 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	8 min	
210 elever	0.7 km	
Rosenvilde videregående skole	7 min	
620 elever	3.3 km	
Rud videregående skole	8 min	
950 elever, 66 klasser	3.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skytten	5 min	
Linje 160, 160E	0.4 km	
Kolsås	21 min	
Linje 3	1.8 km	
Sandvika stasjon	13 min	
Totalt 9 ulike linjer	7.8 km	
Oslo S	26 min	
Totalt 24 ulike linjer	22.4 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Langeleiken (...	2 min	
54 barn	0.2 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...	4 min	
51 barn	0.3 km	
Gommerud barnehage (1-5 år)	6 min	
87 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	7 min
Joker Løkenhavna	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	7 min
Apotek 1 Rykkinn Senter	6 min
Kolsås Vinmonopol	20 min

SPORT

Belset skole	3 min
Vestre Bærum tennisanlegg	8 min
FitnessRoom Rykkinn	7 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	7 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

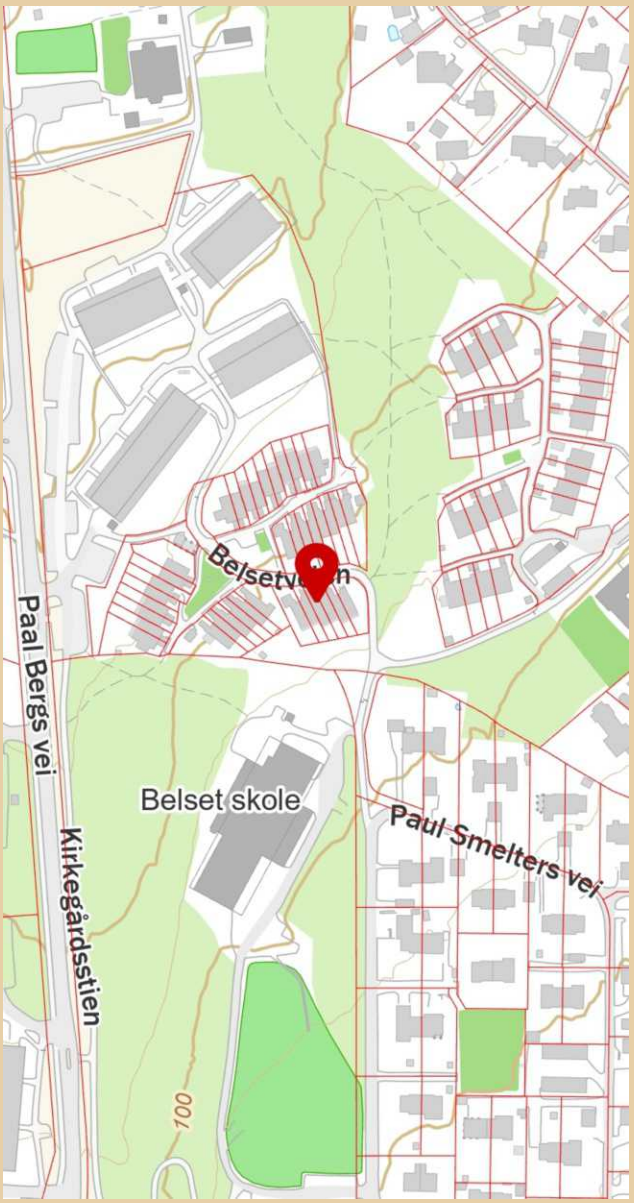
Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

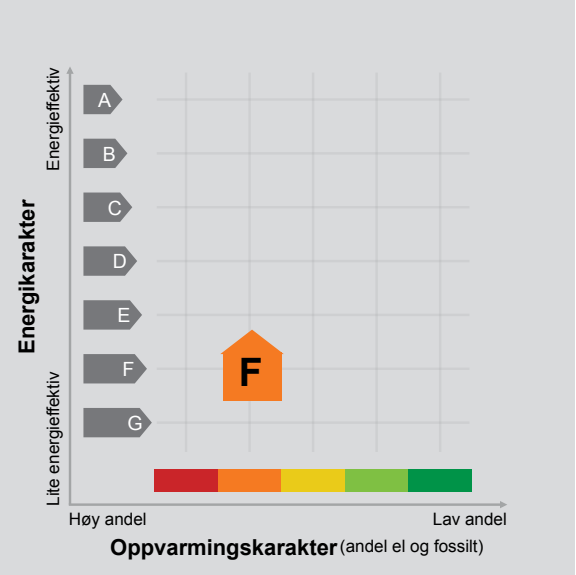
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Belsetveien 42
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16141437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136539
Dato	17.06.2025



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 13 912 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:

13 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Referat fra Generalforsamling 2025
Gommerud Huseierforening
Dato: Onsdag 19. mars 2025
Tid: Kl. 19:00
Sted: Eineåsen skole, Stian Kristensens vei 114, Rykkinn

Tilstede: 24 husstander representert. 4 fullmakter tildelt styret.

1. Valg av ordstyrer og referent

- Ordstyrer: Otto
- Referent: Silje

2. Godkjenning av innkalling og agenda

Innkallingen og agendaen ble godkjent uten merknader.

3. Presentasjon av tilbud fra Viken Fiber

Eilev presenterte et tilbud fra Viken Fiber for levering av internett og TV-tjenester. Styret anbefaler bytte til Viken Fiber, da dette vil redusere kostnadene for sameiet, og gi et mer fremtidsrettet nett.

4. Årsberetning 2024/25

Otto gjennomgikk årsberetningen for 2024/25. Det ble fremmet et ønske om at referat fra styremøter skal sendes ut til alle husstander. Styret tar med seg ønsket inn i på agenda for neste styremøte. Det ble diskutert muligheten for å sende dokumentene digitalt i stedet for på papir. Det kommer frem at enkelte beboere fortsatt ønsker utsendt dokumenter på papir.

5. Regnskap 2024/23 og budsjett 2025

- **Resultatregnskap 2024/23** ble gjennomgått.
- **Budsjett 2025** ble presentert og diskutert. Styret foreslår en reduksjon i kostnadene for TV og internett som følge av bytte til Viken Fiber.
- **Forhøyet kontingent**: Det er behov for å sette inn en stoppekran i den øverste røde rekken. Det er innhentet tilbud på dette, og dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av året.

6. Valg av styremedlemmer for perioden 2025/26

Valgresultater:

- Gjenværende styremedlemmer:
  - Silje Bjerkelund (nr. 43)
  - Yilmaz Erdemir (nr. 36)
  - Sunniva M Vannebo (nr. 40)
- Nye styremedlemmer:
  - Maria Lyder (nr. 66)
  - Kjerstin Wang (nr 53)
  - Jørn Paulsen (nr. 57)
- **Ny revisor**: Nils Erik Hirsch (nr. 42)
- **Leder for 17. mai-komitéen 2025**: May Linn ble foreslått, men hvis hun ikke ønsker å påta seg ansvaret igjen i år, vil styret ta ansvar for arrangementet.

7. Saker meldt inn fra styret

- **Telenor vs. Viken Fiber**: Styret foreslår å bytte leverandør fra Telenor til Viken Fiber, ettersom det vil gi en økonomisk besparelse. Diskusjonen inkluderte erfaringer med Altibox fra enkelte medlemmer.
  - **Avstemning**: 20 stemte for byttet, i tillegg til 4 fullmakter, og 4 stemte mot. Flertallet stemmer for, arbeidet er derfor forespeilet å starte over sommeren med endelig overgang i september, da oppsigelsestid hos Telenor er 6 mnd.

- **Graving og stoppekran**: Det er innhentet flere anbud for arbeidet med stoppekranen, og estimert kostnad er på 40 000 kr. Arbeidet planlegges utført i løpet av året.

- **Fartsdump i kommunal gang- og sykkelvei**: Det ble uttrykt et ønske om å kontakte kommunen for å undersøke muligheten for å få installert en fartsdump i den kommunale gang- og sykkelveien. Styret påtar seg oppgaven.

Møtet ble hevet kl. 21.00.

Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

Husordensregler for Gommerud huseierforening

Husordensreglene er et supplement til vedtektene og inngår som en del av det felles ansvaret vi alle har for et rolig og ryddig felleskap.
Fellesområdet er definert som alt arealet mellom rekkehusene, samt fotballbanen på nedsiden av de grå rekkehusene.

1. Felles ansvar for fellesområdet
   - Hver seksjon bør være representert på fellesdugnadene vår og høst.
   - Plenklipping og snømåking (ved søppelboder/bod/postkassestativ) er ikke organisert, men basert på dugnad gjennom sommeren og vinteren.
   - Unngå forsøpling og bruk søppelbodene. Husk å oppfordre dine barn om å gjøre det samme. Ser vi «eierløs» søppel plukker vi det opp og putter det i søppelboden.

2. Støy
   - Innflytting, modernisering, reparasjoner osv. av rekkehusene som medfører banking, saging, sliping, boring og lignende bør forekomme mellom 09.00-22.00 på hverdager og på lørdager mellom kl.10.00-18.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.
   - Annen type støy som musikk, bør ikke forekomme mellom 23.00-09.00.
   - Støyende aktiviteter og lek skal ikke forekomme på fellesområdet mellom 22.00-08.00.
   - Husk å varsle berørte naboer ved planlagt ekstraordinær støy.

3. Kjøring og parkering
   - Vedtektene sier: «Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealet eller andre steder i og rundt boligområdet. Parkering skal skje på oppmerkede plasser ved Paal Bergs vei eller i garasjen.»
   - Kjøretøy som parkeres på parkeringsplassen ute skal være i normal bruk og flyttes jevnlig, særlig om vinteren på grunn av snømåking.
   - Avskiltede biler eller andre kjøretøy uten gyldig registreringsskilt må ikke plasseres på sameiets område, verken ute eller i garasjeanlegget.
   - Kjøring på fellesområdet skal unngås så mye som mulig, men husk at nødvendig kjøring alltid skal skje i gangfart.

4. Sikkerhet
   - Det er eierens plikt å påse at sin seksjon har røykvarslere og godkjent brannslukningsutstyr.
   - Propanbeholdere og annet brannfarlig materiale må plasseres etter brannvesenets bestemmelser.

5. Annet
   - Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på bakkenivå. Dette er lokkemat for rotter og andre uønskede dyr.

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Vedtekter for GOMMERUD HUSEIERFORENING

- Vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.04.1974
- Endret §4 på generalforsamling 23.03.1988
- Endret §4 og §5 på generalforsamling 14.03.2002
- Endret §3 og §4 på generalforsamling 18.03.2010

§1 Foreningens navn

- Foreningens navn er Gommerud Huseierforening.

§2 Foreningens formål

- Foreningens formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser med sikte på oppnåelse av et trivelig miljø.

§3 Medlemmenes rettigheter og plikter

- Huseiere i rekkehus-felt G2-vest Gommerud er medlemmer av foreningen.
- Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen.
- Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode og kan ikke sitte i mer enn to perioder sammenhengende.
- Fraværende medlem kan velges.
- Eier av flere enn ett hus og sameiere har bare en stemme.
- Medlem kan stemme ved fullmakt, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.
- Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak fattet på generalforsamling og vedtak av styret.
- Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brannforsikring (fullverdi), vannledningskade (rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.
- Valg av farger utvendig, oppussing samt utvendig bygningsmessige arbeider skal forelegges styret til godkjennelse. Seksjonene i en rekke skal males i samme farge.
- Man er pliktig til å sende ut nabovarsel til naboer i umiddelbar nærhet hvis man skal gjøre utvendig byggearbeid eller lignende ved sin enhet. Du har i tillegg plikt til å melde fra til kommunen. Kopi av nabovarsel skal sendes styret.
-

- Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealet eller andre steder i og rundt boligområdet. Parkering skal skje på oppmerkede plasser ved Paal Bergsvei eller i garasjen.

§4 Styret

- Styret velges av generalforsamlingen. Alle i styret har stemmerett. Man må imidlertid være til stede på styremøtene for å kunne stemme. Begge kjønn bør være representert.
- Det bør tilstrebes at styret består av minst 1 person fra hver husrekke.
- Styremedlemmene velges for to -2- år av gangen, første gang (på konstituerende generalforsamling) velges ett medlem for ett år.
- Styret velges på generalforsamling og består av styreleder, kasserer, sekretær, styremedlem og to vara medlemmer. Alle har møterett.
- Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med dens vedtekter samt vedtak som er fattet på generalforsamling.
- Styret fører regnskap som følger kalenderåret
- Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Det kan ikke avholdes styremøte uten at minst tre medlemmer er tilstede.
- Styret kan ikke pådra medlemmene økonomisk ansvar utover å disponere budsjetterte midler og innbetalte kontingenter i hht vedtak fattet på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§5 Generalforsamling

- Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.
- Generalforsamlingen holdes hvert år i første halvdel av mars.
- Generalforsamlingen velger en møteleder og en referent.
- Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 12 stemmeberettigede medlemmer er representert, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmakt.
- Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall.
- Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 2/3-deler av de stemmeberettigede medlemmer på generalforsamlingen.
- Innkallelse til generalforsamling skjer skriftlig med fire ukers varsel.
- Innkallelse skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap, styrets årsberetning, forslag til budsjett og tillitsvalgte samt orientering om de saker som styret fremmer til behandling på generalforsamlingen.
- Saker som de øvrige medlemmer fremmer til behandling skal skriftlig forelegges styret og være ett av styrets medlemmer i hende senest tre uker før generalforsamlingen avholdes. Styret distribuerer medlemmenes skriftlige forslag senest èn uke før generalforsamling avholdes.

§6Ekstraordinær generalforsamling

- Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig eller fem stemmeberettigede medlemmer skriftlig framsetter krav om det. Reglene om ordinær generalforsamling gjelder så langt de passer.

§7 Revisor

- Revisor velges av generalforsamlingen for to år. Revisor gjennomgår årsregnskap og fremlegger sine bemerkninger senest på generalforsamlingen.

§8 Utleie

- Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter og vedtak fattet på generalforsamling og av styret.

§9 Oppløsning

- Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

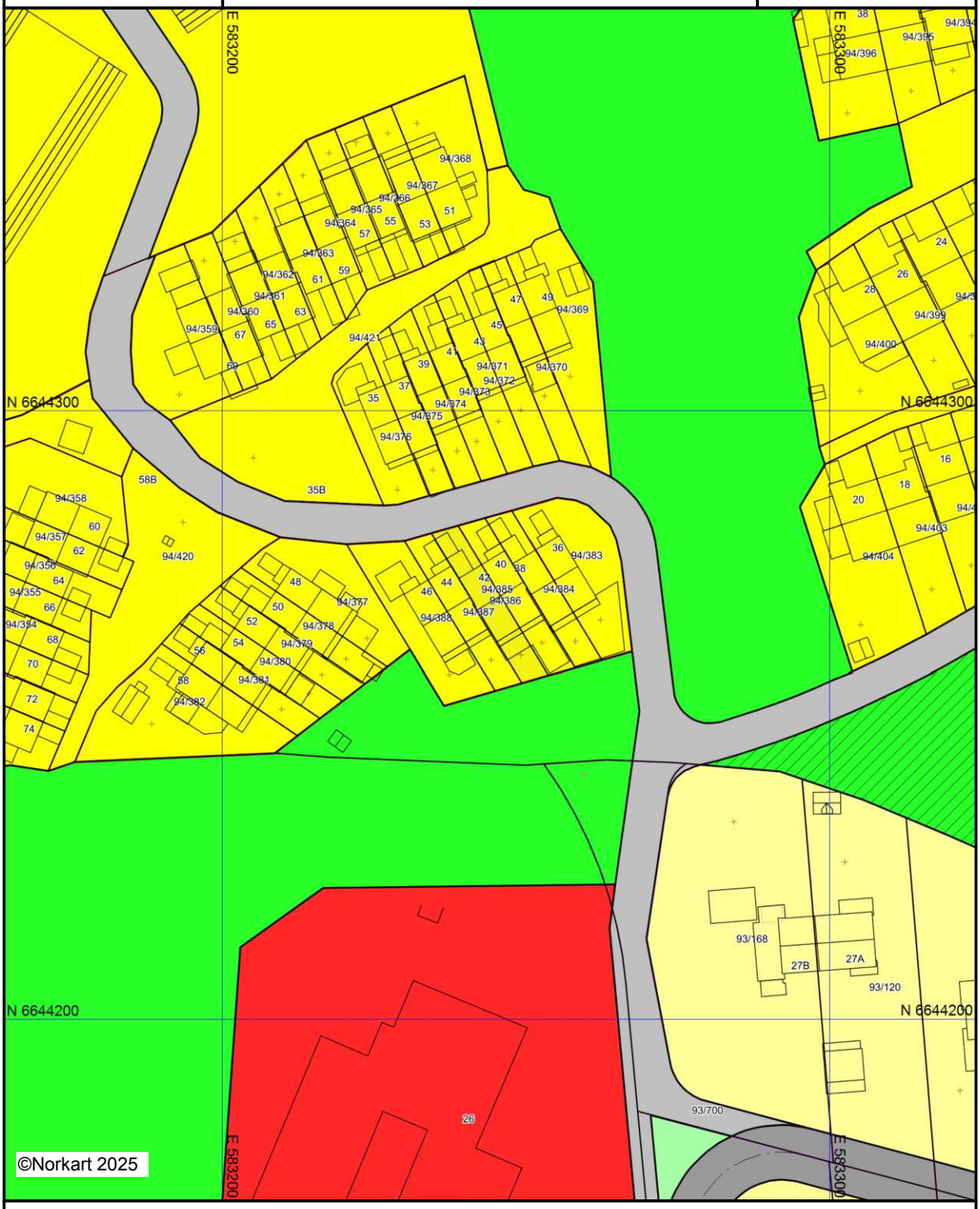
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/386
Adresse: Belsetveien 42
Dato: 06.05.2025
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



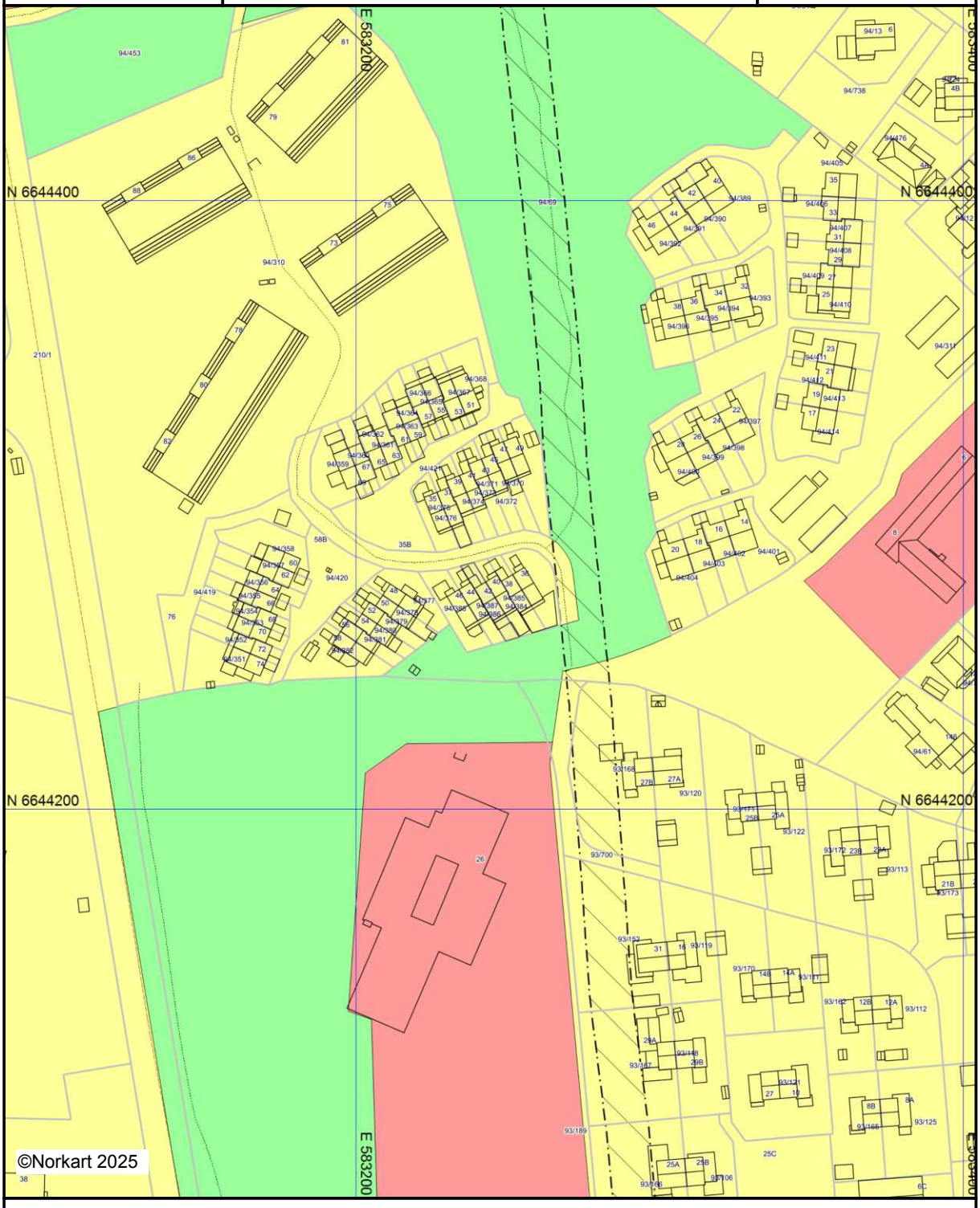
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/386
Adresse: Belsetveien 42
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:2000

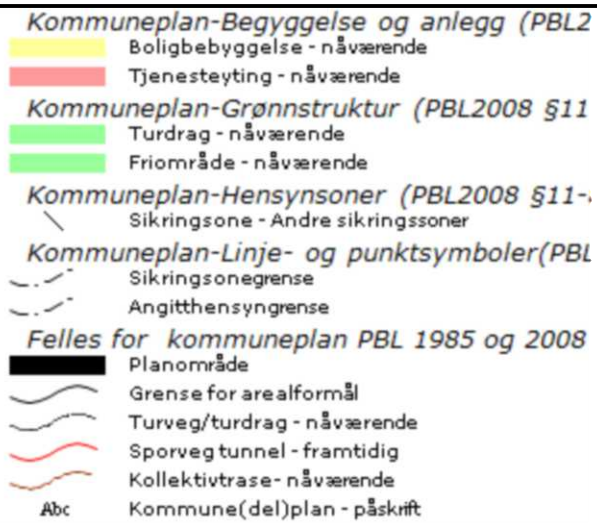
N

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: 94/386
Adresse: Belsetveien 42
Utskriftsdato: 06.05.2025
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: 06.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetveien 42, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 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** 127 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** G2V

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

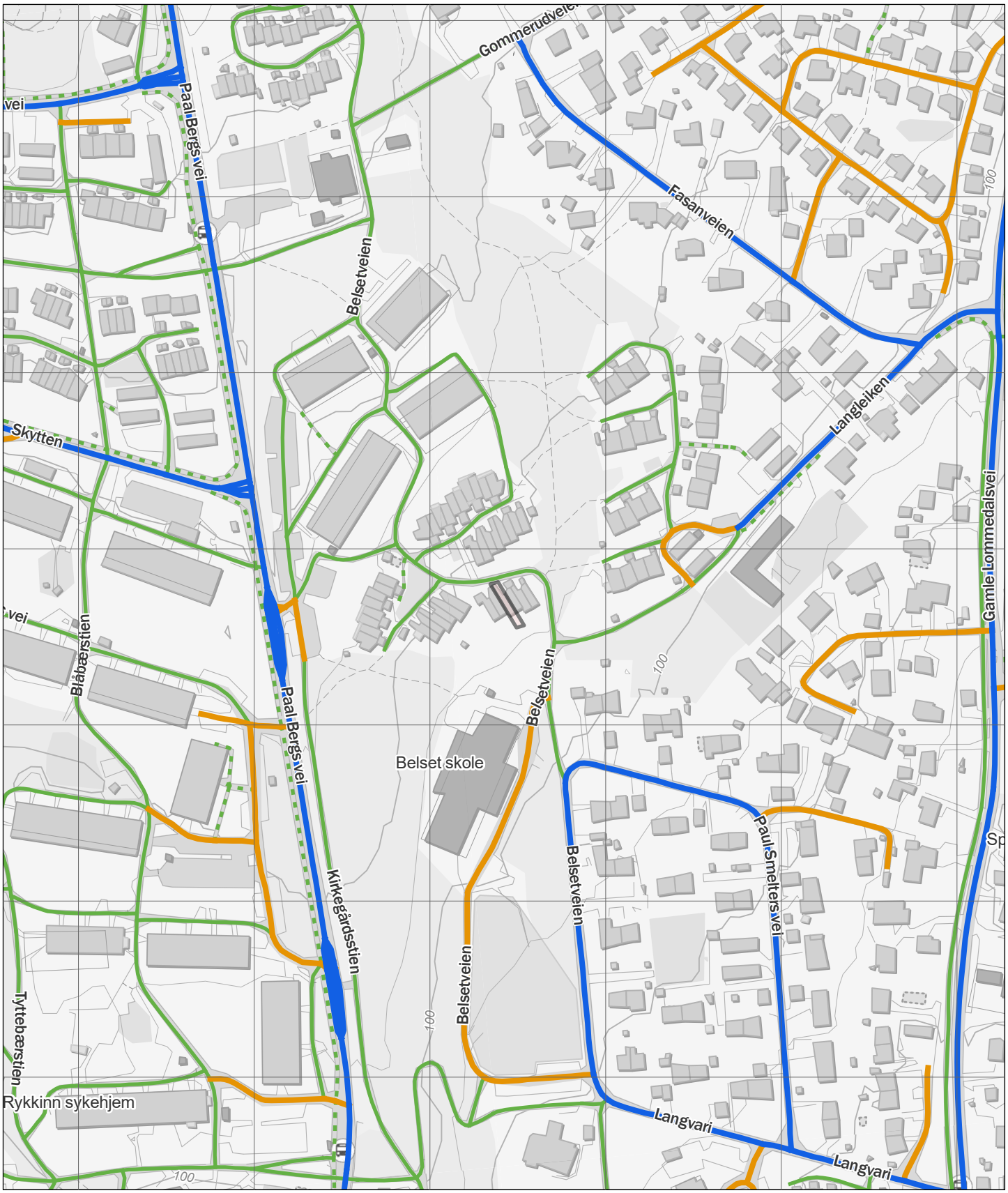
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/386/0/0

Adresse: Belsetveien 42, 1348 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06/05/2025



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

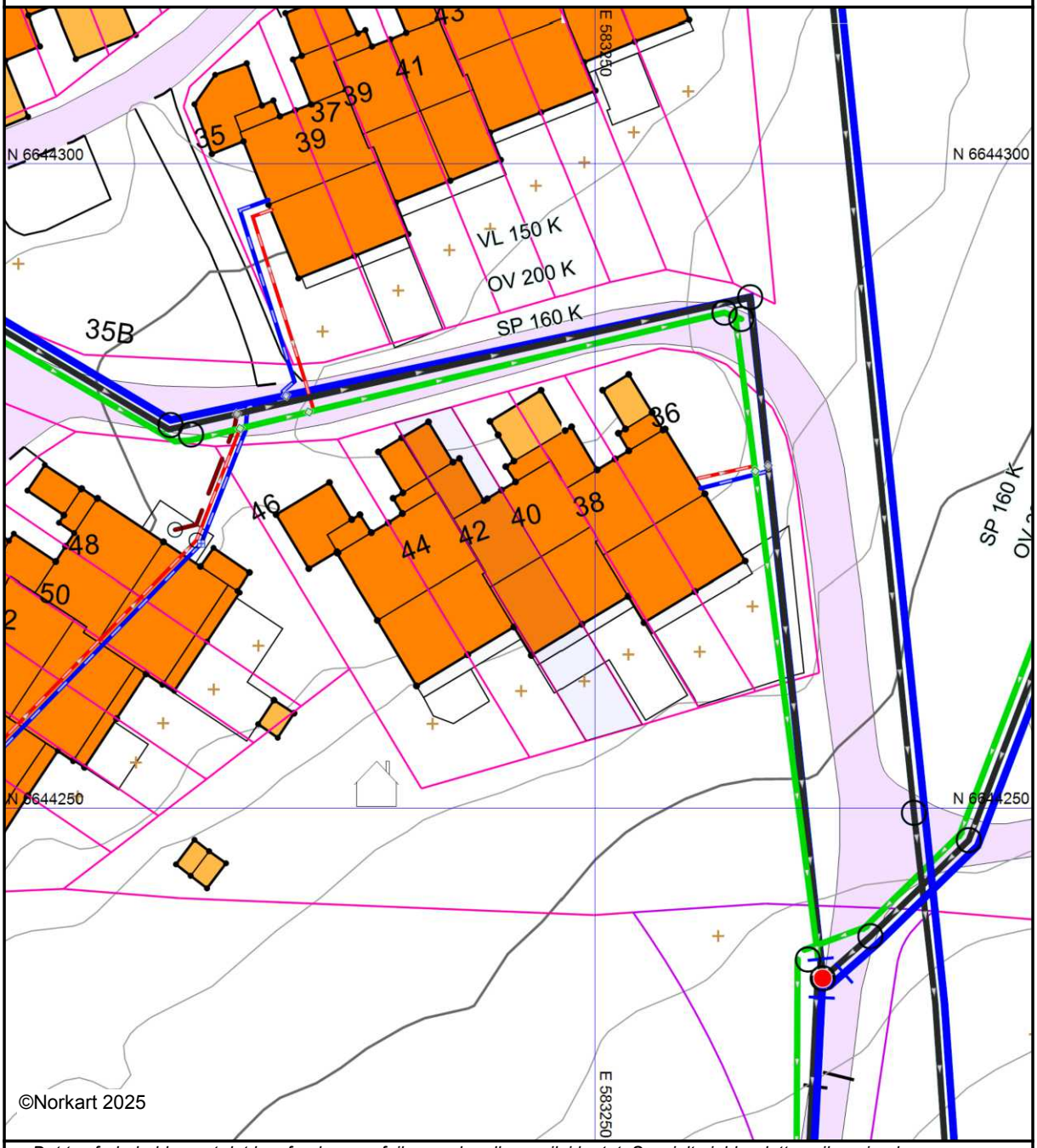
Eiendom: 94/386
Adresse: Belsetveien 42
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:500

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: 06.05.2025

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.**	94	**Bruksnr.**	386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetveien 42, 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: 06.05.2025

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.**	94	**Bruksnr.**	386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetveien 42, 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	6 435,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 197,53 kr
Sum	**16 226,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	38 stk	5 384,19 kr	1/38	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	132 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 974,65 kr	1 991,55 kr
Avløp etter areal	132 m2	52,90 kr	1/1	0 %	6 982,80 kr	2 327,60 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**18 733,64 kr**	**6 244,58 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.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

23. 7. 1975

Gommerud, felt G 2 225-73

94 69 R 11 5. 4. 1974

Nybygg

Rekkehus

Bærum kommune v/eiendomssjefen

A/S Selvaagbygg

Overing. Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen
e.f.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/386		
Utskriftsdato	06.05.2025	**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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**386**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Belsetveien 42, 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**					
73/225	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:

Utskriftsdato: 06.05.2025

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.**	94	**Bruksnr.**	386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsetveien 42, 1348 RYKKINN								

Avtale 90151720 (Avgiftsadresse: Belsetveien 42)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	04.09.2020	06.03.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	04.09.2020	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.

Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 386 Fnr 0 Snr 0

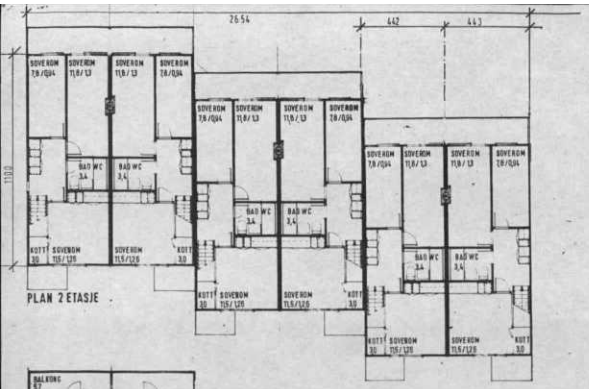
Eiendommens adresse:

Belsetveien 42, 1348 RYKKINN

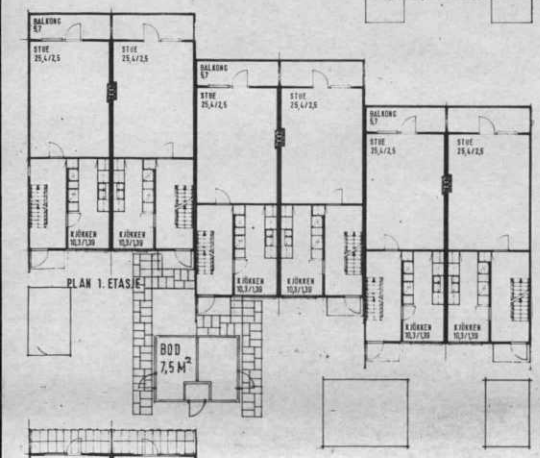
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 069 791
Som sekundærbolig:	kr 8 279 163

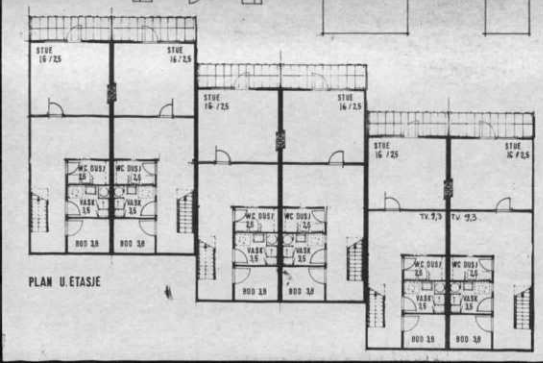
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



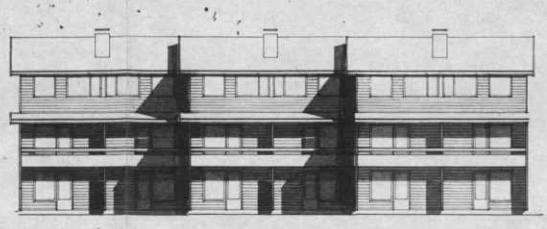
PLAN 2 ETASJE



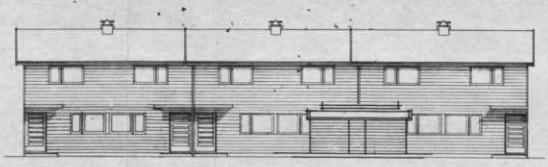
PLAN 1. ETASJE



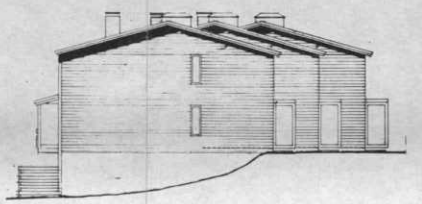
PLAN U. ETASJE



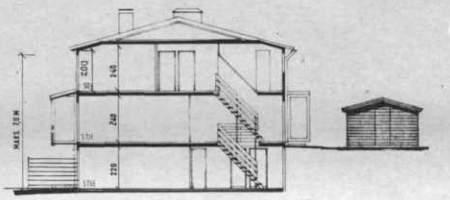
FASADE HAGESIDE



FASADE INNGANGSIDE



GAVL



SNITT

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESEN
INNK. 11/2 73
ARK. NR. 876

BÆRUM BYGNINGSRÅD
225.73
20
13 JUN 1973

17/6-73 utv. bal. PB LH

25/3	MTV. Ihef	23/4	
25/3	ENDR. ULRIF BALKONG	PCH	

TEGN. NR. 44/21·N1100

PROSJEKTERT: GOMMERUD

GÅRDS NR. 94 BRUKS NR. 69 FELT G 2 HUS NR. R11

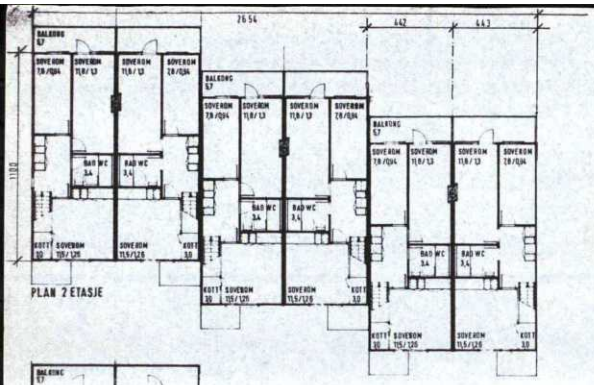
TEGNET: PLANER SNITT FASADER

MÅL: 1:200 DATO:

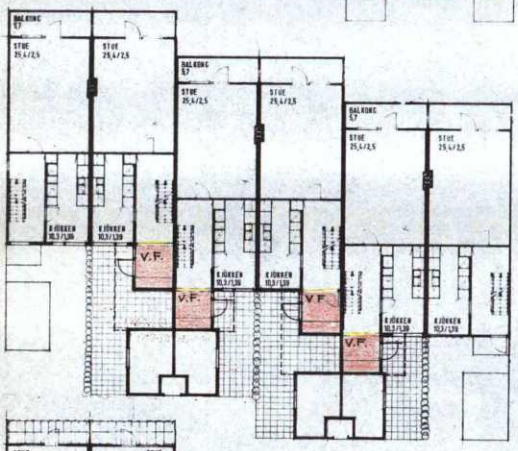
TEGN. NR. 151·0·10 GRUPPE:

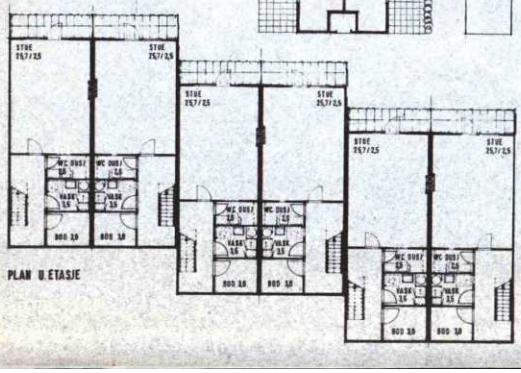
SELVAAG-BYGG

0110070008BKO609710

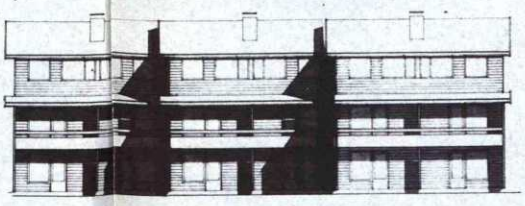


PLAN 2 ETASJE

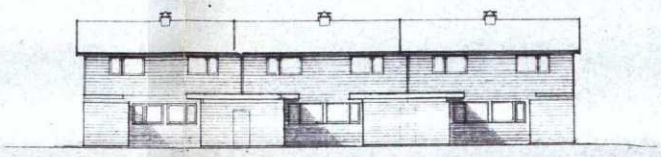




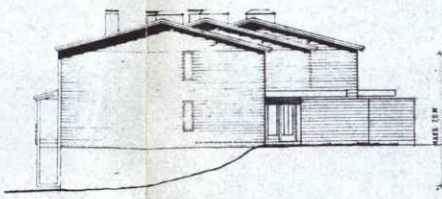
PLAN U ETASJE



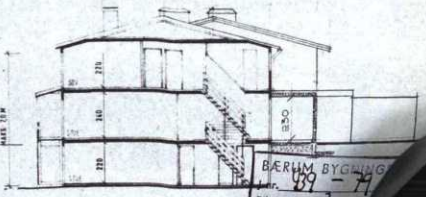
FASADE HAGESIDE



FASADE INNGANGSIDE



GAVL



SNITT

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 25/4-79
ARK.NR. 531

BÆRUM BYGNING
Lnr. 89 - 79
Bflag. nr. 3
Mottatt 18 APR 19

TILBYGG: VINDFANG I BELSETVEIEN 38-40-44

EIERE:

HEPP	BYAN	94/384
-"-	RØNNINGEN	-"-/385
-"-	BASTIANI	-"-/387
-"-	HALLQUIST	-"-/386

BYGGINN I HØST 1979 ARC. LENES

GOMMERUD
G2
94

FERDIGATTEST

Bærum kommune

23. 7. 1975

Gommerud, felt G 2 225-73

94 69 R 11 5. 4. 1974

Nybygg

Rekkehus

Bærum kommune v/eiendomssjefen

A/S Selvaagbygg

Overing. Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen
e.f.

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:
Belsetveien 42, 1348 Rykkinn
Gnr. 94, Bnr. 386, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250222

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.
