PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RUDSDALEN 82

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra huseierforening

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUDSDALEN 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.05.2025

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: Waqas Sharif.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 80 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Dønski-Rud 10

Verdivurdert til

5 800 000

0	5 800 000	43 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	5 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt						143 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	2 700
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dønskiveien 78 A 132 m² 1969	176 m²	3 sov		29.01.2024	5 800 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**45 455**
2	Rudsdalen 110 97 m² 1972	166 m²	2 sov		11.11.2024	5 950 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**64 433**
3	Rudsdalen 58 121 m² 1972	134 m²	4 sov		09.06.2023	6 000 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**47 934**
4	Rudsdalen 94 132 m² 1972	135 m²	3 sov		01.10.2018	5 250 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**43 939**
5	Rudsdalen 94 132 m² 1972	135 m²	3 sov		12.02.2019	5 250 000	**6 066 666**	0	6 066 666	**45 960**

Boligen holder gjennomgående ok standard. flott beliggenhet med gode solforhold.

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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.05.2006	31.05.2006	20.09.2006	2 290 000	2 750 000	-	2 750 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Rekkehus til salgs i 1346 GJETTUM nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Rekkehus solgt i 1346 GJETTUM siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

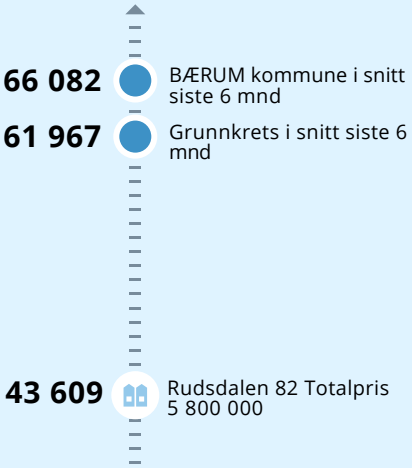


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rudsdalen 82 , 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 80, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21043-3018 **Referansenummer:** DN3867

Autorisert foretak: Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen **Vår ref:**

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

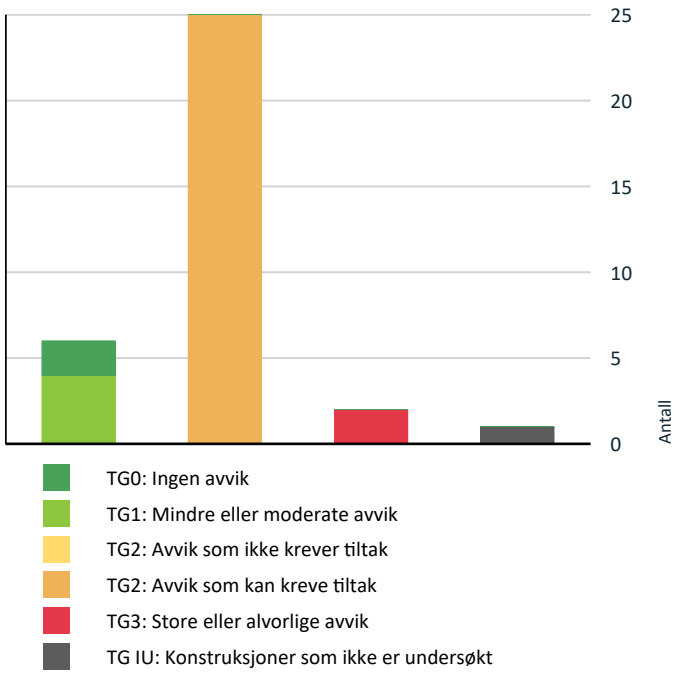
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegningene var ikke tilgjengelige i kommunens arkiv, men plantegningene fra rørleggeranmeldelsen, som ble tilsendt fra megler, stemmer overens med dagens bruk. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

Sammendrag av boligens tilstand

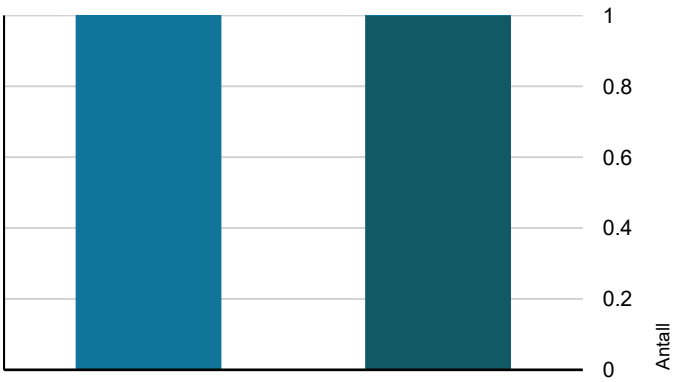
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Ett frittstående bygg (bod) på oversiden av boligen er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten, da dette ikke var inkludert i mandatet for oppdraget. Slike bygninger omfattes vanligvis ikke av tilstandsrapporter med mindre det eksplisitt bestilles. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik eller mangler knyttet til denne bygningen. Dette er en risiko som må bekostes kjøper.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. I bunnsvillen ble det målt 23,6 vektprosent, noe som indikerer kritisk fuktforhold. I tillegg ble det observert bruk av dampsperre (plast). Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Dampsperre hindrer uttørking og øker risikoen for kondens. Det ble imidlertid ikke observert noe fuktskade i området. Fuktskader kan allikevel forkomme da kun et begrenset område er kontrollert. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Disse funnene kan ha flere årsaker, inkludert kondens, utilstrekkelig drenering, lekkasjer fra nærliggende rør eller taknedløp, eller kapilær oppsuging av vann fra grunnen.

Til info:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og soppskader oppdages. Videre undersøkelser anbefales

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Oversiden av eiendommen er belagt med belegningsstein, og det er fall mot grunnmuren. Dette medfører at vann kan renne inn mot bygningen i stedet for bort fra den. Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at det er fall på terrenget mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpappen over inngangspartiet er værslitt og har sprekkdannelser.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kravene til snøfangere kan variere avhengig av takvinkel og type tekking. Takstmannen har ikke tilgang til spesifikk informasjon om hvilke løsninger som er brukt på denne boligen, og kan derfor ikke med sikkerhet fastslå om det foreligger krav om snøfangere.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treverk er et naturlig, levende materiale som reagerer på endringer i temperatur og luftfuktighet ved å svelle og krympe. Denne bevegelsen kan føre til sprekker i treverket, spesielt ved endene av bordene, der det er mer utsatt for påkjenning

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering, samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Overflatiske skader som hakk og merker er vanlig for alderen. Det er også registrert både innvendig og utvendig slitasje, områder med ufullstendig maling og enkelte vinduer som tar i karmen ved åpning eller lukking.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Overflatiske skader som hakk og merker er forventet med alderen. I tillegg er balkongdørene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Rekkverket er målt til 90cm i 1.etg og 91cm i 2etg. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,4m i 1.etg og 2,7m i 2.et. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

- Det er registrert områder med ufullstendig maling på rekkverk og gulv. I 2. etasje er det påvist værslitte gulvbord med sprekkdannelser samt malingsflass på rekkverket.

- Det er påvist avvik på rekkverket i 2. etasje. Åpninger i rekkverket skal ikke overstige 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m, men det er målt en åpning på ca. 17 cm. I tillegg har rekkverket liggende bordkledning, noe som kan utgjøre en klatrefare for barn. Liggende spiler eller andre løsninger som gjør det enkelt å klatre, bør unngås (Ref: TEK17 §12-15). Videre skal mellomrommene i kledningen eller spilene ikke overstige 20 mm for å hindre fotfeste i rekkverket (Ref: Byggforsk 536.112).

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

VEGGER:
Veggene har i all hovedsak normal bruksslitasje, med det registreres stedvis vedlikeholdsbehov. Det registreres områder med ufullstendig maling, malingssøl, sparkelmerker, løs tapet og stedsvise ujevnheter.

INNVENDIGE TAK:
Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sprekkdannelser, ujevnheter og sparkelmerker.

GULV:
Gulvene fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje, men det er påvist fuktsvelling i laminatskjøtene på kjøkkenet og stedvis betydelig knirk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 18mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 24mm gjennom hele rommet.
I Bod 2 ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

På soverom 1 (eks. seng) ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet.
I gangen ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Innvendig > Radon Gå til side

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

For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk:
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Med unntak av døren inn til stuen er dørene av eldre dato, men de fungerer stort sett tilfredsstillende med tanke på alderen. Det ble registrert enkelte dører som tar i terskelen ved åpning eller lukking, enkelt dørhåndtak som er litt løse, manglende låskasse på døren til bod 2, enkelte områder med ufullstendig maling samt noe ufagmessigheter med døren til badet i kjelleren.

- Fuktsvelling/fuktskade er registrert på dørene til toalettrommet i kjelleren og badet, nederst på dørbladet. Årsaken til dette er ofte høy luftfuktighet i baderommet. Hvis døren ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt, kan dette føre til svelling og slitasje over tid, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere kan trenge inn.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Malingen i taket har krakelert, noe som kan indikere aldring, temperatursvingninger eller fuktpåvirkning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Gulvet har svært lite fall mot sluket, og enkelte områder er helt flate. Fra dørterskelen er det målt et fall på kun 2 mm over en avstand på 1,5 meter. I henhold til Teknisk forskrift fra 2010 skal fallet være minimum 1:100, altså 15 mm over samme avstand. NS 3420 tillater et toleranseavvik på inntil 6 mm fra prosjektert fall (klasse PB, målt over 2 meter), men det registrerte avviket overstiger denne grensen.

- Det er påvist enkelte fliser med overflatiske sår eller hakk

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Sluket antas å være fra byggeåret og har dermed passert sin anbefalte brukstid. Det er installert en ny klemring, men det foreligger ingen dokumentasjon på at denne er kompatibel med det eksisterende sluket. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at sluket har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid, samt bruk av en udokumentert løsning med klemringen. Eldre sluk kan være mer utsatt for svekkelser og skader, noe som øker risikoen for lekkasjer. Normal levetid for plastsluk er 30–50 år, og eventuelle skader kan oppstå plutselig.

- Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres (Iht: NS3600).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det er påvist ikke tilfredstillende trekk fra avtrekksventil ved bruk av et papirark.

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

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder, men det er registrert skade på døren til oppvaskmaskinen og slitasje på benkeplaten rundt kjøkkenkummen, utover det som kan forventes ved normal bruk. I tillegg er det påvist at høyskapet ikke er tilfredstillende festet til veggen.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

- Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. Tre fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil, slag eller kjemisk påvirkning.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Det er observert et avvik med flisene på nedre del av kassen, hvor flisene ligger utenfor de ovenliggende flisene, og det er en glippe på siden. Fronten ser ut til å være ment som avtagbar, men lot seg ikke fjerne under befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Sanitæranlegget stammer fra byggeåret og oppfyller ikke dagens krav til lekkasjesikring og utskiftbarhet. Selv om disse kravene ikke var gjeldende ved installasjonen, burde det ha vært gjort oppgraderinger ved oppussing av badet. I henhold til TEK10 § 15-6 skal vanninstallasjoner være lett utskiftbare, enkle å vedlikeholde, og eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt uten å forårsake skade på installasjoner eller bygningsdeler. For å møte disse kravene anbefales løsninger som rør-i-rør-system eller åpne rørsystemer. Kobberrør som er skjult i konstruksjonen, oppfyller ikke disse kravene.

- Vannrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Enkelte tilkoblingspunkter er skiftet ut, men øvrige avløpsrør er fra byggeår. Disse avløpsrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrøret på kjøkkenet ligger med motfall, noe som kan føre til dårlig drenering og risiko for tilstopping over tid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tanken er plassert i et rom uten sluk og det er ingen form for lekkasjesikring. I henhold til TEK10 § 15-6 skal eventuelle lekkasjer kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i boligen er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 63A.

AVVIK TG2:
- Det ble observert endringer utført på det elektriske anlegget i form av nyere stikkontakter/brytere/sikringer/varmekabler osv, som er installert etter 1999 når FEL og krav til dokumentasjon trådde i kraft. Det kunne ikke fremlegges dokumentasjon i form av samsvarserklæring etc. under kontrollen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert kantlisten på toppen av grunnmursplasten, og enkelte steder er plasten avsluttet under terrenget. Dette vil svekke beskyttelsen mot fuktinntrengning og øke risikoen for fuktskader i bygningens konstruksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke opplyst om noe utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, så det antas at de er fra byggeår.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet ut enkelte stikkontakter, koblingsbokser og lamper - Utført av Proff Elektriker AS
2024	Modernisering	Utskifting av garasjeport - Utført i regi av Rudsdalen huseierforening
2022	Modernisering	Ny takpapp på utebod - utført med egeninnsats
2022	Modernisering	Ny servant og underskap til badet
2019	Modernisering	Montering av ladeboks for elbil - utført i regi av huseierforeningen.
2017	Modernisering	Installering av innfelt lys i stue, kjøkken og entré - Utført av HSG Service
2017	Modernisering	Oppussing av kjøkken
2015	Modernisering	Oppussing av toalettrom i kjeller
2010	Modernisering	Terrasse underetasje og 1. etasje ble utvidet sammen i fellesskap med naboene.
2010	Modernisering	Oppussing av badet med ny membran og fliser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater med taksteinmønster på hovedtaket og takpapp over inngangspartiet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Takpappen over inngangspartiet er værslitt og har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av takpappen over inngangspartiet bør påregnes. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må også undertaket og taktekkingen på hovedtaket skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Eldre konstruksjoner kan plutselig få skader, og både undertaket og taktekkingen spiller en avgjørende rolle i å beskytte bygget mot vær og vind. Utettheter i taket kan føre til omfattende vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og pipebeslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene er koblet til drensrør for bortledning av overvann.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke observert vesentlige skade utover malingssøl og normal alderssvekkelse. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kravene til snøfangere kan variere avhengig av takvinkel og type tekking. Takstmannen har ikke tilgang til spesifikk informasjon om hvilke løsninger som er brukt på denne boligen, og kan derfor ikke med sikkerhet fastslå om det foreligger krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, særlig over inngangspartier og gangarealer. Uten tiltak kan fallende snø og is utgjøre en fare for personer og eiendom, samt medføre ansvar for eier dersom skade oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Det er påvist en luftespalte på ca 5mm i bunn av kledningen.

Konstruksjonen er fra byggeåret, og eventuelle feil eller mangler kan avdekkes dersom konstruksjoner åpnes i forbindelse med oppussing eller ombygging. Stikktakninger på tilfeldig valgte punkter viste ingen tegn til råte. Vurderingen av fasadene er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treverk er et naturlig, levende materiale som reagerer på endringer i temperatur og luftfuktighet ved å svelle og krympe. Denne bevegelsen kan føre til sprekker i treverket, spesielt ved endene av bordene, der det er mer utsatt for påkjenning

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggene bør overflatebehandles og enkelte bord bør byttes ut for å hindre at fuktighet fra luft og regn trenger inn i konstruksjonen. Sprekker i treverket gir vann mulighet til å trenge inn, noe som kan føre til ytterligere oppsprekking. Hvis disse sprekkene står ubehandlet over tid, kan det føre til råteskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk.

Husets kryploft er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmuligheter. Det anbefales som et minimum å etablere nedtrekkbar loftstrapp.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er fra 1970, men to glass er skiftet ut i henholdsvis 1980 og 1992.

Årstall: 1970 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering, samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Overflatiske skader som hakk og merker er vanlig for alderen. Det er også registrert både innvendig og utvendig slitasje, områder med ufullstendig maling og enkelte vinduer som tar i karmen ved åpning eller lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for avvikene, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

TG 2 Dører

Malt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass fra 2020.

Malte balkongdører av treverk med 2-lags isolerglass fra 1970.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Overflatiske skader som hakk og merker er forventet med alderen. I tillegg er balkongdørene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Tredører som ikke vedlikeholdes jevnlig er mer utsatt for råteskader og redusert levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra soverom 1 til en 5m² vestvendt balkong. Balkongen er oppført i treverk, med malte treplanker på gulvet og har et trerekkverk med liggende bordkledning.

Adkomst fra stuen til en 9m² vestvendt balkong. Balkongen er oppført med bjelkelag av treverk, understøttet av søyler og drager. På gulvet er det malte terrassebord. Rekkverk av treverk med stående bordkledning. Ellers utstyrt med markise, strømuttak og utebelysning.

Adkomst fra kjellerstuen til en 12m² vestvendt markterrasse. Terrassen er oppført i treverk med malte terrassebord på gulvet. Det er montert levegger på hver side med stående bordkledning. Ellers utstyrt med vannuttak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er målt til 90cm i 1.etg og 91cm i 2etg. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,4m i 1.etg og 2,7m i 2.et. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

- Det er registrert områder med ufullstendig maling på rekkverk og gulv. I 2. etasje er det påvist værslitte gulvbord med sprekkdannelser samt malingsflass på rekkverket.

- Det er påvist avvik på rekkverket i 2. etasje. Åpninger i rekkverket skal ikke overstige 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m, men det er målt en åpning på ca. 17 cm. I tillegg har rekkverket liggende bordkledning, noe som kan utgjøre en klatrefare for barn. Liggende spiler eller andre løsninger som gjør det enkelt å klatre, bør unngås (Ref: TEK17 §12-15). Videre skal mellomrommene i kledningen eller spilene ikke overstige 20 mm for å hindre fotfeste i rekkverket (Ref: Byggforsk 536.112).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden eller åpningene i rekkverket opp til dagens forskriftskrav. Merk at en lavere rekkverkshøyde kan øke risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre, og bør vurderes ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

- Det må påregnes noe overflatebehandling og utskifting av enkelte bord.

Til orientering setter forskriften til avhendingsloven høye krav til vurdering av rekkverk, og det er vanlig at rekkverk oppført i eldre perioder ikke oppfyller dagens krav. Dette betyr imidlertid ikke at de er ulovlige eller må oppgraderes, men det bør tas hensyn til risiko for brukere, spesielt barn og eldre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På veggene er det stående panel i kjellerstuen, én vegg med panelplater i entré, mens øvrige flater har tapet/strie.

Innvendige tak med Tak-ess plater i kjellerstuen og i 1.etg (med innfelt lys), mens øvrige flater har malte slette flater.

På gulvet er det laminat med flismønster i entré, 3-stavs parkettgulv i stuen, mens øvrige flater har 3-stav laminatgulv.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig basert på hva som kan anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, er vanlig i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke spesifikt. Ved kjøp av en brukt bolig bør det påregnes behov for noe overflateoppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

VEGGER:
Veggene har i all hovedsak normal bruksslitasje, med det registreres stedvis vedlikeholdsbehov. Det registreres områder med ufullstendig maling, malingssøl, sparkelmerker, løs tapet og stedsvise ujevnheter.

INNVENDIGE TAK:
Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sprekkdannelser, ujevnheter og sparkelmerker.

GULV:
Gulvene fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje, men det er påvist fuktsvelling i laminatskjøtene på kjøkkenet og stedvis betydelig knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene, men for å få tilstandsgrad 1 må det påregnes noe overflateoppussing av vegger og innvendige tak, samt utskifting / utbedring av enkelte gulv. Eventuell utbedring av avvikene bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag i de øvre etasjene og betongdekke i kjelleren.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 18mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.

I kjellerstuen ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 24mm gjennom hele rommet.
I Bod 2 ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

På soverom 1 (eks. seng) ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet.
I gangen ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

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.

Til info:
Skjevheter og retningsavvik i etasjeskillet er vanlig i eldre bygninger og bør forventes

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Ved verdier over 100Bq/m³ bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk:
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

En konstant eksponering for radon kan føre til pustevansker, allergier og på sikt alvorlige helseplager.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ikke montert ildsted, men det er en teglsteinspipe i boligen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis det skal etableres ildsted bør det det gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har utforede og isolerte trevegger innenfor betongveggen mot syd. Det ble boret et hull i treveggen, fra boden. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS 2 med pigger inn i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. I bunnsvillen ble det målt 23,6 vektprosent, noe som indikerer kritisk fuktforhold. I tillegg ble det observert bruk av dampsperre (plast). Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Dampsperre hindrer uttørking og øker risikoen for kondens. Det ble imidlertid ikke observert noe fuktskade i området. Fuktskader kan allikevel forkomme da kun et begrenset område er kontrollert. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Disse funnene kan ha flere årsaker, inkludert kondens, utilstrekkelig drenering, lekkasjer fra nærliggende rør eller taknedløp, eller kapilær oppsuging av vann fra grunnen.

Til info:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og soppskader oppdages. Videre undersøkelser anbefales

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktpåvirkningen i trekonstruksjonen, for eksempel ved å utbedre drenering, sørge for korrekt håndtering av vann fra nedløp, samt å sikre tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmuren. Videre bør det vurderes tiltak for å hindre kondensdannelse (utvendig isolering) eller kapilært oppsug. Hvis ikke tiltakene iverksettes, kan det føre til ytterligere fuktskader, forverring av konstruksjonens tilstand og potensielt spredning av skadedyr. Det anbefales å fjerne alle utforede vegger slik at kjelleren har mest mulig åpen konstruksjoner med god utlufting. Ved overflatebehandling av muren bruk diffusjonsåpne produkter.

Til info:
Eldre bygninger uten tettesjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at underetasjen blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug av fukt i grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert furutrapp fra byggeåret, hvor trinnene er belagt med laminat og utstyrt med trappeneser. Rekkverket er lakkert treverk med liggende bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om at rekkverk, håndløpere eller åpninger i trappen oppgraderes til dagens byggtekniske standarder, men av sikkerhetsmessige hensyn er det sterkt anbefalt å vurdere utbedringer.

Til orientering setter forskriften til avhendingsloven høye krav til vurdering av trapper, og det er vanlig at trapper oppført i eldre perioder ikke oppfyller dagens krav. Dette betyr imidlertid ikke at de er ulovlige eller må oppgraderes, men det bør tas hensyn til risiko for brukere, spesielt barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har en innvendig hvitmalt tredør med glass inn til stuen, mens de øvrige dørene har PVC-karmer og profilerte dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Med unntak av døren inn til stuen er dørene av eldre dato, men de fungerer stort sett tilfredsstillende med tanke på alderen. Det ble registrert enkelte dører som tar i terskelen ved åpning eller lukking, enkelt dørhåndtak som er litt løse, manglende låskasse på døren til bod 2, enkelte områder med ufullstendig maling samt noe ufagmessigheter med døren til badet i kjelleren.

- Fuktsvelling/fuktskade er registrert på dørene til toalettrommet i kjelleren og badet, nederst på dørbladet. Årsaken til dette er ofte høy luftfuktighet i baderommet. Hvis døren ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt, kan dette føre til svelling og slitasje over tid, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere kan trenge inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Dørene fungerer fint til tross for disse avvikene. For å utbedre dette bør enkelte dører justeres for å hindre at de tar i karmen, løse vridere strammes, låskasse monteres på boddøren, og det må påregnes noe overflatebehandling.

- For å oppnå TG1 må dørbladene med fuktsvelling enten utbedres eller skiftes ut. For å unngå gjentakelse av problemet bør dørene behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10)

Dokumentasjon: Ingen

Badet ble pusset opp av faglært person som vennetjeneste.
Eier /kontaktperson opplyser om at det ble lagt ny membran, klemring i sluket, overstøp med varmekabler og fliser på gulv og vegger. Sluket eller vannrørene ble ikke skiftet ut.

Det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ingen informasjon om hvilke produkter eller løsninger som er benyttet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingen i taket har krakelert, noe som kan indikere aldring, temperatursvingninger eller fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å utbedre avviket bør taket skrapes, sparkles og påføres ny maling for å sikre en jevn og holdbar overflate. Dersom årsaken ikke utbedres, kan krakeleringen forverres over tid, og i verste fall føre til avflassing eller ytterligere skader på takoverflaten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Stikkprøvekontroll av flisene ble utført for å vurdere eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket under kontrollen. Det må imidlertid tas høyde for at ikke alle fliser er kontrollert, og at avvik kan forekomme utenfor de testede områdene. På befaringen ble det utført punktmålinger av gulvet, men det er ikke gjennomført tester med vann. Små svanker eller kuler i gulvet kan forekomme og anses som normalt for denne typen konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gulvet har svært lite fall mot sluket, og enkelte områder er helt flate. Fra dørterskelen er det målt et fall på kun 2 mm over en avstand på 1,5 meter. I henhold til Teknisk forskrift fra 2010 skal fallet være minimum 1:100, altså 15 mm over samme avstand. NS 3420 tillater et toleranseavvik på inntil 6 mm fra prosjektert fall (klasse PB, målt over 2 meter), men det registrerte avviket overstiger denne grensen.

- Det er påvist enkelte fliser med overflatiske sår eller hakk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket, da dagens løsning med dusjing i badekar begrenser mengden vann på gulvet. Det må likevel tas i betraktning at dette fallforholdet kan føre til at vann blir stående på gulvet uten å renne effektivt til sluket. For å oppnå tilstandsgrad 1 må gulvet bygges om.

- Sår og hakk på overflaten er er primært et estetisk avvik og utbedring må vurderes etter kjøpers ønsker og behov.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring delvis under badekaret.

Ifølge eier/kontaktperson er det benyttet banemembran på gulvet og påstrykningsmembran på veggene. Videre opplyses det om at den opprinnelige klemringen og gulvbelegget er fjernet og erstattet med ny banemembran og klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Sluket antas å være fra byggeåret og har dermed passert sin anbefalte brukstid. Det er installert en ny klemring, men det foreligger ingen dokumentasjon på at denne er kompatibel med det eksisterende sluket. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at sluket har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid, samt bruk av en udokumentert løsning med klemringen. Eldre sluk kan være mer utsatt for svekkelser og skader, noe som øker risikoen for lekkasjer. Normal levetid for plastsluk er 30–50 år, og eventuelle skader kan oppstå plutselig.

- Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres (Iht: NS3600).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å få sluket og klemringen kontrollert av en fagperson for å sikre at løsningen er tett og forskriftsmessig utført. Dersom kompatibiliteten mellom den nye klemringen og det gamle sluket ikke kan dokumenteres, bør det vurderes å skifte ut hele sluket.

Innhent dokumentasjon, om mulig. Uten dokumentasjon er det umulig å vite hvilke materialer og metoder som er brukt. Dette kan bety at skjulte feil som feilmontert eller manglende membran forblir uoppdaget til alvorlige problemer oppstår.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen er bestående av servant med underskap, høyskap, speil med lys over og frittstående badekar med dusj.

Det anbefales å montere en glassvegg mellom dusjen og servantskapet for å redusere fuktbelastningen. Dette vil bidra til å beskytte servantskapet og kan forlenge levetiden.

VEDLIKEHOLD:
Ny servant og underskap i 2022

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk gjennom ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det er påvist ikke tilfredstillende trekk fra avtrekksventil ved bruk av et papirark.

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

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, er det nødvendig med mekanisk ventilasjon. Dette kan for eksempel være en elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftekanalen, som sikrer effektiv luftutskifting. Ved å installere mekanisk ventilasjon reduseres risikoen for fuktproblemer og forbedres luftkvaliteten i rommet. Dette er spesielt viktig i våtrom, hvor fuktproduksjonen er høy.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig. Manglende tilluft begrenser luftstrømmen til og fra baderommet, noe som kan hindre effektiv fukttransport ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra gangen. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og samt frittstående kjøl/frys

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke fremlagt noen opplysninger om at dette er gjort her, men det kan allikevel være utført av tidligere eiere, installering av komfyrvakt er uansett sterkt anbefalt.

I alle nye boliger fra 2010 (TEK10) er det krav til automatisk lekkasjestop-per i rom uten sluk der bygningens vanninstal-lasjon er uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet ved ny montering av vanninstallasjoner. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vann-tilførselen når den mottar signal. Vanninstallasjonene det her er snakk om er som oftest oppvask-maskin, vaskemaskiner, kjøleskap med tilkoblet vann eller kaffemaskiner med tilkoblet vann. Det er ikke opplyst om noe ny montering av vanninstallasjoner på dette kjøkkenet, men det kan allikevel være utført av tidligere eiere, installering av lekkasjesikring er uansett sterkt anbefalt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder, men det er registrert skade på døren til oppvaskmaskinen og slitasje på benkeplaten rundt kjøkkenkummen, utover det som kan forventes ved normal bruk. I tillegg er det påvist at høyskapet ikke er tilfredstillende festet til veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Høyskapet bør festet forsvarlig til veggen. Øvrige avvik er primært estetiske og eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra en ventil i veggen, samt en ventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør ut til det fri.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv.

Veggene er kledd med fliser og har et malt innvendig.

Innredningen er bestående av servant, speil med lys over og et frittstående toalett.

Naturlig avtrekk fra ventil i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

- Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. Tre fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil, slag eller kjemisk påvirkning.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rommet fungerer som det skal, selv om det er bom i enkelte fliser. For å oppnå tilstandsgrad 1, bør imidlertid fliser med bom skiftes ut. Fliser med bom er mer utsatt for sprekkdannelse ved sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret.

- Ødelagte fliser medfører ingen umiddelbar risiko, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må de skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene utvikle seg over tid.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, er det nødvendig med mekanisk ventilasjon. Dette kan for eksempel være en elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftekanalen, som sikrer effektiv luftutskifting. Ved å installere mekanisk ventilasjon reduseres risikoen for fuktproblemer og forbedres luftkvaliteten i rommet.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig. Manglende tilluft begrenser luftstrømmen til og fra rommet, noe som kan hindre effektiv fukttransport ut av rommet.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

På veggene er det fliser og innvendig tak med Tak-ess plater.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys på hver side, frittstående toalett, og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilasjon fra rommet via en ventil i veggen til felles luftesjakt. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Det er observert et avvik med flisene på nedre del av kassen, hvor flisene ligger utenfor de ovenliggende flisene, og det er en glippe på siden. Fronten ser ut til å være ment som avtagbar, men lot seg ikke fjerne under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, er det nødvendig med mekanisk ventilasjon. Dette kan for eksempel være en elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftekanalen, som sikrer effektiv luftutskifting. Ved å installere mekanisk ventilasjon reduseres risikoen for fuktproblemer og forbedres luftkvaliteten i rommet, spesielt i våtrom, hvor fuktproduksjonen er høy.

- For å utbedre avviket bør festingen av flisene kontrolleres og eventuelt justeres for å sikre en jevn og stabil overflate. Dersom fronten er ment å være avtagbar, bør festemekanismen undersøkes og eventuelt repareres for å sikre enkel tilgang til eventuelle installasjoner bak kassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring.
Hovedstoppekran er plassert i kasse på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitæranlegget stammer fra byggeåret og oppfyller ikke dagens krav til lekkasjesikring og utskiftbarhet. Selv om disse kravene ikke var gjeldende ved installasjonen, burde det ha vært gjort oppgraderinger ved oppussing av badet. I henhold til TEK10 § 15-6 skal vanninstallasjoner være lett utskiftbare, enkle å vedlikeholde, og eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt uten å forårsake skade på installasjoner eller bygningsdeler. For å møte disse kravene anbefales løsninger som rør-i-rør-system eller åpne rørsystemer. Kobberrør som er skjult i konstruksjonen, oppfyller ikke disse kravene.

- Vannrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte tilkoblingspunkter er skiftet ut, men øvrige avløpsrør er fra byggeår. Disse avløpsrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrøret på kjøkkenet ligger med motfall, noe som kan føre til dårlig drenering og risiko for tilstopping over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade.

- For å sikre at avløpsvannet renner effektivt og unngå fremtidige problemer med lekkasjer eller blokkeringer, bør avløpsrøret på kjøkkenet justeres slik at det får korrekt fall i henhold til forskriftene.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftsventilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykampull, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt om ventilasjon/avtrekk på bad og toalettrom.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tanken er plassert i et rom uten sluk og det er ingen form for lekkasjesikring. I henhold til TEK10 § 15-6 skal eventuelle lekkasjer kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring, bør det installeres en avrenningsløsning eller automatisk lekkasjesikring ved varmtvannstanken. Automatisk lekkasjesikring innebærer en fuktføler som sender et signal til en magnetventil, som deretter stenger vanntilførselen ved deteksjon av fuktighet. Uten en slik løsning kan lekkasjer føre til vannskader på omkringliggende installasjoner og bygningsdeler.

- Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt og i verste fall brann. Dette var imidlertid ikke noe krav på monteringstidspunktet da tanken kun er på 1,9kwh, men grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det sterkt anbefalt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i boligen er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 63A.

AVVIK TG2:
- Det ble observert endringer utført på det elektriske anlegget i form av nyere stikkontakter/brytere/sikringer/varmekabler osv, som er installert etter 1999 når FEL og krav til dokumentasjon trådde i kraft. Det kunne ikke fremlegges dokumentasjon i form av samsvarserklæring etc. under kontrollen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet manglende dokumentasjon.

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.
   :
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja :
   På forespørsel bekrefter eier/kontaktperson at alt elektrisk arbeid utført under nåværende eiers tid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er imidlertid ukjent hvilke endringer, om noen, som kan ha blitt gjort av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   :
   2025
   Byttet til stikk i stue 1. etasje, byttet stikk ved trappe i kjeller og stikk i kjeller stue ved bad, fjernet utelamper og avsluttet med koblingsboks, montert koblingsboks med strekke-belaster for speilbelysning i bad 2. etasje. Montert vegg lampe i trappegang kjeller,
   montert taklampe i kjellerbod og kontrollert sikringsskapet. kunde skal ordre med nytt kursfortegnelse.
   - Samsvarserklæring fra Proff Elektriker AS er fremlagt

   2017
   Installering av innfelt lys i stue, entré og kjøkken
   - Utført av HSG Service, men ingen dokumentasjon er fremlagt.
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

Tilstandsrapport

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 :
TILLTAK:
På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en kontrollerklæring fra en autorisert elektroinstallatør. Elektrikeren vil kontrollere alle elektriske installasjoner, inkludert ledninger, stikkontakter, lysbrytere, jording, sikringer og annet elektrisk utstyr. Under kontrollen vil det bli vurdert om anlegget er elsikkert og fungerer som det skal. Etter gjennomgangen vil elektrikeren utstede en kontrollerklæring, som fungerer som dokumentasjon på at anlegget er kontrollert og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at anlegget ikke er installert av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.



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 røykvarslere i alle etasjer, og brannslukningsapparat i boligen.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

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'

Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere. Det er delvis synlige fuktsikring nederst på mur (knotteplast).

Til info:
Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke montert kantlisten på toppen av grunnmursplasten, og enkelte steder er plasten avsluttet under terrenget. Dette vil svekke beskyttelsen mot fuktinntrengning og øke risikoen for fuktskader i bygningens konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt bør kantlister monteres. Fuktsikringen må utbedres/løftes slik at den ikke ligger under terrengnivå. Kantlisten skal hindre at vann trenger ned bak grunnmursplasten og inn i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt fuktbelastning på grunnmuren over tid føre til fuktskader.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Det er svært lite av grunnmuren som er synlig, men det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med grunnmur og fundament. Avvik kan allikevel forekomme fordi bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng, der oversiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, blomsterbed og busker.

Punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering" og "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Oversiden av eiendommen er belagt med belegningsstein, og det er fall mot grunnmuren. Dette medfører at vann kan renne inn mot bygningen i stedet for bort fra den. Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at det er fall på terrenget mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget på oversiden av bygningen bør korrigeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren (minimum 1-2 %). Hvis tiltakene ikke iverksettes, kan vanninntrengning føre til fuktskader på grunnmuren og rom under terrenget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. PE-rør plastrør var det dominerende rørmateriale fra ca. 1970.
Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til info:
Vann- og avløpsrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser så kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet.

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.

Det er ikke opplyst om noe utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, så det antas at de er fra byggeår.

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

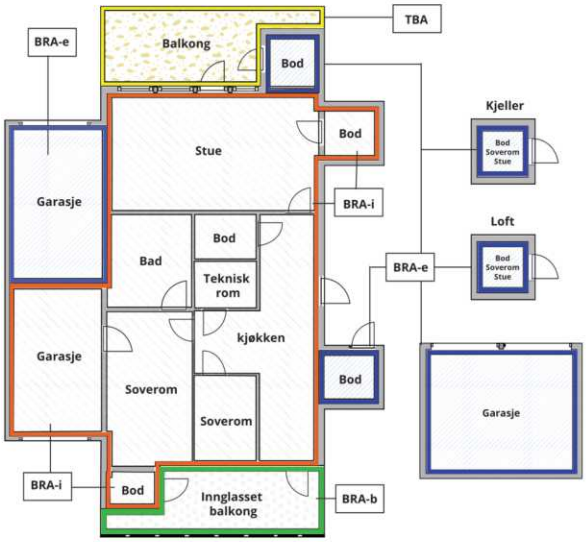
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	5
1.Etasje	45	5		50	9
Underetasje	43			43	12
SUM	**133**	**5**			**26**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Tre soverom, Bad, Gang, Toalettrom		
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Entré	Bod	
Underetasje	Kjellerstue, Toalettrom, To boder		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én utvendig bod på 5,32m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetegningene var ikke tilgjengelige i kommunens arkiv, men plantegningene fra rørleggeranmeldelsen, som ble tilsendt fra megler, stemmer overens med dagens bruk. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

Brannceller

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

Kommentar: Bygget er fra 1972 og følger ikke dagens krav til branncelleinndeling. Takstmannen er ikke kjent med spesielle brannforebyggende tiltak utført på boligen.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TAKHØYDE:
Toalettrommet i kjelleren har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.
Takhøyden er målt til 2,15m, kravet er minimum 2,20m.

Kjellerstuen har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.
Takhøyden er målt til 2,18m, kravet er minimum 2,40m.

Takhøyden i 1.etg er målt til noe under 2,4 meter. Netto takhøyde vurderes allikevel som tilfredsstillende i henhold til toleransekravene gitt i NS 3420. Med netto takhøyde menes avstanden fra undergulv (inkludert ferdig gulvbelegg som parkett) til himling. Takhøyden i 1.etg har målinger mellom 2,375 meter og 2,39 meter. Dette ligger innenfor akseptable toleranser.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

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	120	13

Kommentar

Rekkehus

Innvendig boder i kjelleren (12,65m²) er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Satgunarany Nagarajah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	80	127		0	142.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rudsdalen 82

Hjemmelshaver

Nalathampi Nagaraja, Nagarajah Satgunarany

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Gjettum i Bærum. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og småhusbebyggelse. Det er fine turmuligheter både sommer og vinter, både i nærområdet, området langs Lommedalselven og videre inn i Bærumsmarka/Nordmarka. Her er det et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. En kort kjøretur unna ligger Sandvika storsenter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du også Kirkerudbakken skisenter med bakker for både store og små. En liten kjøretur unna ligger også Kadettangen, en meget populær badestrand i Sandvika og et fint utfartssted for bading, grilling, lek. Området er totalt renovert i 2019, med nytt flott stupetårn, baderampe for rullestolbrukere og flott sandstrand og grøntområder. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Gjettum og flere bussholdeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i et skrånende terreng, der oversiden av huset er belagt med belegningsstein, mens de øvrige områdene er opparbeidet med gressplen, blomsterbed og busker.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert av takstmannen.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én utvendig bod på 5,32m².
- Telenor er leverandør av kabel-tv og internett til huseierforeningen.
- Boligen disponerer én garasjeplass m/el-bil lader i i felles rekkegarasje

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 750 000	2006	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2025	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2025	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250230

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Satgunarany Nagarajah	Nagaraja Nalathampi

Gateadresse
Rudsdalen 82

Poststed	Postnr
GJETTUM	1346

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Satgunarany Nagarajah

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Rudsdalen Huseierforening

Polise/avtalenr.: 3441705

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250230

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært, men vi har ikke papir på utført arbeid.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført da badet ble pusset opp i 2010.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført kontroll av el-anlegg i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En del av garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Garasjeporten ble utført av Rudsdalen Huseierforening, mens taket på boden ble utført av meg og naboen vår.

Arbeid utført av: Rudsdalen Huseierforening

Document reference: 7250230

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250230

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: 7250230

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Satgunarany Nagarajah	295d280069b521dde223f c760f81676552b3770f	16.05.2025 14:22:46 UTC	Signer authenticated by One time code

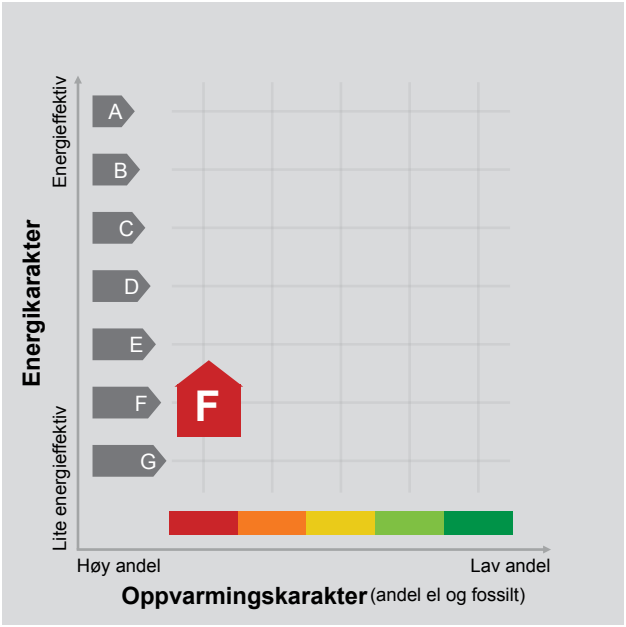
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nagarajah Nalathampi	50866ac8ca7204b99fbcb 35107608ec9037d8b72	16.05.2025 14:46:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250230

- 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Rudsdalen 82
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16199265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83672
Dato	23.02.2025



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 20 233 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:

20 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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/).

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Rudsdalen Huseierforening
RUDSDALEN 82
1346 GJETTUM

Vår ref.: 147/36
Type: Huseierforening
Eiere: Nagaraja Nalathampi

Organisasjonsnr: 993 808 598

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 199,67**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	1 350
Tilleggsytelser:	Forsikring Rudsdalen 72-82	410,67
	Kabel-TV + komplett 10 T-we Box	439

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 699,67**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	1 775
Tilleggsytelser:	Forsikring Rudsdalen 72-82	410,67
	Kabel-TV + komplett 10 T-we Box	514

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mette Tangen Karlsson
Adresse:	RUDSDALEN 90
Postnr/-sted:	1346 GJETTUM
E-post:	rudsdalen@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 80/39, 80/86
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441705

Vedtekter for Rudsdalen Huseierforening

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 31.10.1984,med endringerav11.12.1985, 05.06.1997, 18.11.1998, 03.04.2000, 28.03.2001,20.03.2005,08.03.2006,27.03.2008, 29.03.09, 25.03.20, 28.03.21, 27.03.22 og 09.03.23)

§ 1 NAVN OG EIERFORHOLD

Rudsdalen Huseierforening eier eiendommene gårdsnr. 80, bruksnr. 39, bruksnr. 86, samt ideell 23/100 av bruksnr. 40. Eierne i Rudsdalen gårdsnr. 80, bruksnr. 92 t.o.m.147 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen. Eierandelen er ulåselig knyttet til huset i Rudsdalen, og kan ikke avhendes eller pantsettes særskilt. Forhold som ikke er regulert, og eller følger disse vedtekter, reguleres av Sameigelova.

§ 2 FORMÅL

Huseierforeningens formål er:

1) Åeie, vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendommer. Herunder å sørge for tilstrekkelig forsikring av Huseierforeningen og vedlikehold av grøntarealer, veier, gangveier, felles antenneanlegg, lekeplasser, garasjer og biloppstillingsplasser, samt sørge for brøyting/strøing av veier, gangveier og parkeringsplasser.
2) Åivareta medlemmenes bointeresser i egenskap av huseiere.

§ 3 FELLESUTGIFTER, FORSIKRING O G INTERNETT

Huseierforeningen dekker kostnader til de nødvendige/vedtatte tiltaksom faller innenfor foreningens formål, jf.§ 2. For huseierforeningens felles forpliktelser er det enkelte medlem ansvarlig i forhold til sin eierpart (1/56).

Tildekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag fastsatt av huseierforeningens styre. I tillegg til fellesutgifter skal hver boligenhet/medlem dekke sin andel av kollektivavtale for TV/internett, samt kollektivforsikring for huseierforeningen. Kostnadsbidrag tildekning av fellesutgifter og øvrige kostnader faktureres månedsvis og betales forskuddsvis. Ved forsinket betaling skal styret sende purring inkl. purregebyr. Ved fortsatt manglende betaling sendes kravet til inkasso.

Dersom et medlem ønsker å oppgradere TV/internett gjøresegen avtale om dette direkte med leverandør. For utmelding av kollektivordning for TV/internett meddeles dette skriftlig til styret.

Huseierforeningen har tegnet en kollektiv forsikring som dekker Huseierforeningens ansvar, felles bygningsmasse og huseiernes egne bygninger. Dersom et medlem ikke ønsker å være del av den kollektive forsikring av huseierens egen bolig må huseieren meddele dette skriftlig til styret. Ved utmelding av kollektiv ordning vil fremdeles medlemmets andel av forsikringspremie for felles bygningsmasse og Huseierforeningens ansvar fordeles i forhold til sin eierpart (1/56).

Styret skal etterstrebe at det opparbeidestilstrekkelig kapital til fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 4 MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og lovlig vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

Dersom medlemmet ikke er del av kollektivforsikringsordning plikter medlemmet å dokumentere at bolig er forsvarlig forsikret. For å være forsvarlig forsikret må som et minimum inkluderes brann (fullverdi), vannledningsskade (rørskade),og ansvarsforsikring.

Medlemmet plikter å bidra til et tilfredsstillende vedlikehold av Huseierforeningens eiendommer.

Medlemmene plikter å gi huseierforeningen og forretningsførermelding om salg og melding om ny fremtidig adresse.

Alle utvendige byggearbeidersom etter loven skal byggemeldes, skal meldes styret på lik linje med naboer og gjenboere.

§ 5 KJØRING OG PARKERING

All parkering på Huseierforeningens indre områder er forbudt, herunder parkering utenfor asfaltert område. Kjøring skal kun foretas ved varelevering/henting. Kjøring i strid med oppsatt skilting skal ikke forekomme.

På Huseierforeningens parkeringsplasser er det forbudt å parkere i strid med bestemmelsene som er inntatt i disse vedtekter og parkeringsvedtekter. Styret gis adgang til å gi tillatelse til parkering som er i strid med bestemmelsene etter forutgående søknad. Tillatelsen skal være tidsbegrenset. Ved overtredelse skal styret besørge borttauing.

§ 6 UTLEIE

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

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Huseier plikter å påse at leietaker signerer på at vedtekter og ordensregler for huseierforeningen er mottatt og forstått. Bekreftelsen må oversendes forretningsfører.

§ 7 PANT OG ANNEN SIKKERHET

Til sikkerhet for oppfyllelse av medlem menes økonomiske forpliktelser som følger av disse vedtekter og vedtak fatte av generalforsamling, samt andre forhold knyttet til medlemmenes bruk av eiendommene disponerer Huseierforeningen særskilt konto hvor til samtlige medlemmer innbetaler et grunnbeløp hver med kr.3.500.Renteavkastningen de enkelte år blir å tillegge kontoen, men kan eventuelt omdisponeres til et vedlikeholdsfond etter nærmere generalforsamlingsvedtak.

Ved et medlemsmislighold av økonomiske forpliktelser, har styret, etter forutgående varsel i rekommandert brev, rett til å disponere vedkommendes andel av nevnte konto. Ved mislighold har forretningsførerfullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes hus/seksjon.

Som sikkerhet for oppfyllelse av medlemmenes forpliktelser, er det utstedt en pantobligasjon stor kr. 10.000,-med 1 månedsoppsigelse for å sikre et direkte tvangsauksjonsgrunnlag. Pantobligasjonen

er tinglyst på det enkelte bruksnr. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst.

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

Hvert år innen 30.aprilmed minst 14 dager, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet har én stemme jfr.§ 9. Generalforsamlingen ledes av valgt ordstyrer.

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

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

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

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal fremsettes skriftlig innen fire uker før generalforsamling avholdes. Alle saker som skal behandles på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen til generalforsamlingen. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt forslag som måtte være kommet inn. Styrets beretning og regnskap skal omfatte samme periode.

Alle vedtak på generalforsamlingen skal fattes med simpelt flertall med unntak av vedtak som nevnt i§§ 13 og 14,samt vedtak som gjelder låneopptak med pant, eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette kreverminst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På den ordinære generalforsamlingen skaldisse sakene behandles:

1) Konstituering
2) Årsmelding fra Styret
3) Revidert regnskap, herunder forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4) Styrets forslag til driftsbudsjett fram til neste årsmøte, samt fastsettelse av kostnadsbidrag
5) Valg av styre-og varamedlemmer, samt fastsettelse av deres honorar
6) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Det føres protokoll fra generalforsamlingen som undertegnes av ordstyrer og ett valgt medlem. Protokollen sendes ut senest 1 måned etter generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor og/ eller minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. De som krever ekstraordinær generalforsamling skal angi emne(r)som skal behandles. Det er kun disse angitte emner som kan behandles på ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 STEMMERETT

Hver boenhet har en stemme. Stemmer kan avgis ved fullmektig. Ingen kan møte med me renn to fullmakter. Fullmaktene skal være skriftlige, og innlevert til styret i forkant av generalforsamlingen. Fullmaktene skal protokollføres.

§ 10 STYRET

Huseierforeningen ledes av et styre som består av styreleder og fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år. De 2 varamedlemmene velges for ett år. Varamedlemmene kalles inn ved forfall. Dersom et styremedlem fratrer i valgperioden, rykker vararepresentanten inn i vedkommendes plass fram til første ordinære generalforsamling, hvor det foretas valg på nytt styremedlem ut valgperioden.

Styremedlemmer som trer ut av styret går normalt over i valgkomiteen. Dog kan kun medlemmer av Huseierforeningen være medlem av valgkomiteen.

§ 11 STYRETS ARBEID

Styret kan fatte vedtak når minst tre styremedlemmer er tilstede, ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Styret velger selv sin nestleder. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner Huseierforeningen.

Styret kan ansette forretningsførersom sammen med styret forestår den daglige driften av huseierforeningens eiendommer i samsvar med vedtekter og generalforsamlingsvedtak, herunder innkreving av månedlige kostnadsbidrag i samsvar med § 3.Forretningsfører har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og ti lå uttale seg. Styret har ansvaret for at det føres regnskap som følger kalenderåret. Styret skal komme med forslag til årsoppgjør og budsjett forkommende driftsperiode fram til neste generalforsamling. Styret skal føre referat fra styremøter. Styret velgerreferent.

§ 12 REVISOR

Huseierforeningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 om revisjon gjelder så langt den passer.

§ 13 VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 14 OPPLØSNING

Til oppløsning av Huseierforeningen kreves vedtak i to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom og idet siste minst 3/4 av de avgitte stemmer. Avstemmingen skal være skriftlig.

§ 15 TVISTER

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler med verneting Bærum.

Rudsdalen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Avstemmingsfrist: søndag 17.03.2024 kl. 23:59
Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

Høringsperiode: Starter 11. mars kl. 10:00 og varer til 13. mars kl. 15:00
Avstemmingsperiode: Starter 14. mars kl. 10:00 og varer til 17. mars kl. 23:59

Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

- 5.1 Endre vedtekt § 6 UTLEIE

6 Budsjett for 2024

7 Valg

- 7.1 Valg av styremedlemmer
- 7.2 Valg av varamedlemmer
- 7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

04.03.2024

Med vennlig hilsen

Rudsdalen Huseierforening
Styret

Ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Avstemmingsfrist: søndag 17.03.2024 kl. 23:59
Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Karoline Aamot

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Mette Tangen Karlsson

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endre vedtekt § 6 UTLEIE

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har skriftlig forpliktet seg til å følge

huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Dette kommer i tillegg : *Huseier plikter å påse at leietaker signerer på at vedtekter og ordensregler for huseierforeningen er mottatt og forstått. Bekreftelsen må oversendes forretningsfører.*

Forslag til vedtak: Vedtektene nedres til: *«Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, kontaktinformasjon og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.»*

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mette Tangen Karlsson
Styremedlem, Ragnhild Omnes Amundsen
Styremedlem, Audun Wilhelmsen
Styremedlem, Oddrun Løkka Swensen
Styremedlem, Michael Frank Katsimpas
Varamedlem, Kari Helgesen Katsimpas
Varamedlem, Zina Jassm

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Rudsdalen Huseierforening
Styret

Rudsdalen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mette Tangen Karlsson, RUDSDALEN 90
Styremedlem, Ragnhild Omnes Amundsen, Rudsdalen 94
Styremedlem, Audun Wilhelmsen, Rudsdalen 80
Styremedlem, Oddrun Løkka Swensen, Rudsdalen 78
Styremedlem, Michael Frank Katsimpas, Rudsdalen 74
Varamedlem, Kari Helgesen Katsimpas, Rudsdalen 74
Varamedlem, Zina Jassm, RUDSDALEN 34

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 56 medlemmer. Selskapets navn er Rudsdalen Huseierforening med org.nr.: 993808598 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441705

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

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

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 308 655.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; utgifter til vedlikehold ble mindre siden garasjeporter ble utsatt til 2024. Vi har også oppdaget et

merforbruk på strøm i nedre garasje med uklar årsak. Vi vil derfor minne om at lading av elbil alltid skal skje via ladestasjon i garasjene. Vi vil følge opp videre og iverksette tiltak som vi ser nødvendige.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

I året som gikk har styret jobbet med fellesarealene og grøntområdet:

- Det er fjernet busker og trær på nedre felt
- Plantet nye prydbusker på nedre felt
- Satt opp nye hyller til dekk i bomberommet
- Vasket gjerdet mellom nr. 98 og 102
- Styret har selv gjennomført en stor del av gressklipping på fellesområdene.

Det er også kjøpt inn nytt utstyr til dugnadene, slik som nye raker, koster, løvkurv og en løvblåser.

Det er også jobbet med anbud på garasjeportene, men dette har tatt mer tid enn forventet og oppgraderingen blir derfor gjennomført i 2024.

I året som gikk har vi hatt stort fokus på snørydding og strøing. Vi har hatt gjennomgang med brøytefirmaet for å avklare hvor snø skal legges, slik at det ikke er til hindre. Vi har også fjernet deler av et gjerde på øvre felt for å gjøre plass til snø ved garasjene.

Styret har selv gjennomført det meste av snørydding og strøing på gangveier på indre område. Det er satt opp ekstra strøkasse ved ballplass på nedre felt, slik at det er lett å strø stien ned til garasjen. Vi vil minne om at alle har et felles ansvar om å strø når det er nødvendig.

Brøyting skal ut på anbud i 2024.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

I 2024 er det fokus på garasjene:

- Nye garasjeporter på øvre felt
- Ny garasjeport i kjeller nedre felt
- Maling av garasje på øvre felt
- Behandle betongsøyle i garasje

Det vil i 2024 komme en ny vedlikeholdsgjennomgang som vil resultere i en ny 5 års vedlikeholdsplan.

Kommende 5-års periode

I 2024 vil det komme en ny vedlikeholdsrapport som vil danne et grunnlag for fremtidige prioriteringer.

Diverse

Styret har som vanlig avholdt dialogmøte med Rubo. Styret opplever samarbeidet med Rubo og Bærum kommune som godt og vil fortsette dette arbeidet i 2024.

Styret i Rudsdalen Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Resultatregnskap Rudsdalen Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	772 800	774 381	772 800	817 600
Annen driftsinntekt	2	654 553	628 823	688 800	652 368
Sum driftsinntekter		1 427 353	1 403 204	1 461 600	1 469 968
Utgifter					
Lønnskostnad	3	118 340	106 677	121 500	135 200
Annen driftskostnad	4	969 599	877 288	945 400	985 468
Vedlikehold, innkjøp	5	103 829	302 578	740 000	700 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	7	4 300	4 300	0	0
Sum driftskostnader		1 196 067	1 290 843	1 806 900	1 820 668
Driftsresultat før finansposter		231 285	112 361	-345 300	-350 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	77 369	44 015	30 000	30 000
Sum finansposter		77 369	44 015	30 000	30 000
Årsresultat		308 655	156 376	-315 300	-320 700

Balanse Rudsdalen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Arbeidsmaskiner	7	3 584	7 883
Sum varige driftsmidler		3 584	7 883
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		3 884	8 183
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 235	35 392
Andre fordringer	8	167 965	162 726
Sum fordringer		203 200	198 117
Bankinnskudd, kasse o.l	9	2 400 122	2 107 165
Sum omløpsmidler		2 603 322	2 305 282
Sum eiendeler		2 607 205	2 313 465

Balanse Rudsdalen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	30 000	30 000
Garasjefond	10	100 000	100 000
Andre fond	10	2 414 364	2 105 709
Sum egenkapital		2 544 364	2 235 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 233	52 376
Forskudd felleskostnader		17 646	24 278
Annen kortsiktig gjeld	11	3 963	1 101
Sum kortsiktig gjeld		62 842	77 756
Sum gjeld		62 842	77 756
Sum egenkapital og gjeld		2 607 205	2 313 465

Rudsdalen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Mette Tangen Karlsson Styreleder	Ragnhild Omnes Amundsen Styremedlem	Audun Wilhelmsen Styremedlem
Oddrun Lønkka Swensen Styremedlem	Michael Frank Katsimpas Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i huseierforeningen , vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	772 800	774 381	772 800	817 600
Sum	772 800	774 381	772 800	817 600

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	291 648	272 518	292 000	292 000
Garasjeinntekter	16 100	17 500	16 800	16 800
Strŋm el-bil	112 805	115 858	115 000	115 000
Innbetalt forsikring fra huseier	234 000	222 948	265 000	228 568
Sum	654 553	628 823	688 800	652 368

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	12 000	0	0	0
Feriepenger	1 716	0	0	0
Lønn	0	7 584	15 000	20 000
På lønte feriepenger	0	910	1 500	2 200
Styrehonorar	90 000	85 000	90 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	14 382	13 054	14 000	17 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	242	128	1 000	1 000
Sum	118 340	106 677	121 500	135 200

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	130 902	118 465	115 000	130 000
Veilys	23 392	14 975	14 000	20 000
Containerleie	36 813	33 518	37 000	40 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	299 746	271 501	292 000	340 000
Forsikring	260 236	241 450	280 500	228 568
Forvaltning og revisjon	91 852	89 124	92 500	96 500
Innbetalingsservice	2 072	2 072	2 500	2 500
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	15 285	14 227	15 000	15 500
Kontingent Vellet	3 360	3 360	3 400	3 400
Snøbrøyting/strøing/feiing	91 174	79 789	75 000	85 000
Drift, reparasjon maskiner	8 409	1 506	4 000	10 000
Utgifter v/styret	0	0	2 000	2 000
Rekvisita, porto, mm	0	1 691	2 000	0
Fellesarrangement/dugnad	1 000	1 599	5 000	5 000
Gebyr	4 860	3 511	3 500	5 000
Diverse	0	0	1 500	1 500
Sum	969 599	877 288	945 400	985 468

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktny	8 080	0	0	0
L³ ser, nnkler, ringeanlegg	199	0	0	0
Port	51 169	8 519	0	0
Fellesrom	0	31 250	0	0
El-bil anlegg	0	9 625	30 000	0
LyspNrer, lysmr, sikringer ol	599	0	0	0
Grntanlegg, fellesareal	2 834	9 750	0	0
Sand, pukk, salt	17 472	307	0	0
Asfalt	0	17 413	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	0	130 000	0
Lekeplass, miljntiltak	0	218 427	0	0
Garasjer	2 481	5 347	430 000	600 000
Skade dekket av borettslaget	0	900	0	0
Skadedyrbekjempelse	3 971	0	0	0
Driftsredskaper	17 025	1 041	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	100 000
Sum	103 829	302 578	740 000	700 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	4 454	435	0	0
Renter plasseringskonto	46 312	18 605	30 000	30 000
Finansinntekt	26 603	24 975	0	0
Sum	77 369	44 015	30 000	30 000

Note 7 - Arbeidsmaskiner

	Husqvarna ST330 Snnfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 498
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 498
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 915
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	3 583
¡ rets avskrivninger :	4 300
Anskaffelses³ r :	2019
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljngebyr (mva)	301	300
Periodisering kostnader	167 664	147 973
Andre kortsiktige fordringer	0	14 453

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Sum	167 965	162 726
Kortsiktige fordringer		

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankkonto 3	100 000	100 000
Bankinnskudd (driftskonto)	-100 000	-100 000
Bankinnskudd (driftskto)	833 842	587 497
Sparekonto Boligbanken	1 565 980	1 519 667
Skattetrekkskonto	300	0
Sum	2 400 122	2 107 165

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	30 000	30 000
Sum vedlikeholdsfond	30 000	30 000
Garasjefond		
IB garasjefond	100 000	100 000
Sum garasjefond	100 000	100 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	2 105 709	1 949 333
Fra ³rets resultat	308 655	156 376
Sum andre fond/udekket tap	2 414 364	2 105 709
Sum egenkapital	2 544 364	2 235 709

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	300	0
Arbeidsgiveravgift	1 704	12
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	0	128
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	242	0
P³ lnpte feriepenger	1 717	0
P³ lnpte feriepenger	0	911
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	3 963	1 101

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 227 526	2 066 850
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	308 655	156 376
Tilbakefnring avskrivninger	4 300	4 300
¡ rets endring disponible midler	312 954	160 676
Disponible midler UB	2 540 480	2 227 526

Resultat og balanse med noter for Rudsdalen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rudsdalen Huseierforening

Styreleder	Mette Tangen Karlsson (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Michael Frank Katsimpas (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Audun Wilhelmsen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Oddrun Løkka Swensen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Ragnhild Omnes Amundsen (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Rudsdalen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rudsdalen Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: BGC35-3JUU8-SLLUT-EMC7E-LMK04-WB7FX

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BGC35-3JUU8-SLLUT-EMC7E-LMK04-WB7FX

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 126.113.xxx.xxx
2024-02-29 22:56:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BGC35-3JUU8-SLLUT-EMC7E-LMK04-WB7FX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening søndag 17.03.2024 kl. 23:59 - Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karoline Aamot ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 19 medlemmene som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karoline Aamot

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mette Tangen Karlsson

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 95 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endre vedtekt § 6 UTLEIE

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren har skriftlig forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Dette kommer i tillegg : *Huseier plikter å påse at leietaker signerer på at vedtekter og ordensregler for huseierforeningen er mottatt og forstått. Bekreftelsen må oversendes forretningsfører.*

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:
Godkjennes. Vedtektene endres til: *«Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, kontaktinformasjon og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.»*

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlem for STYRE

- Ragnhild Omnes Amundsen (Gjenvalg) - 7 stemmer
- Andreas Hope - 7 stemmer

På grunn av stemmelikhet ble det foretatt loddtrekning. Andreas Hope ble trukket i loddtrekning.

Vedtak:
Andreas Hope ble valgt inn som nytt styremedlem.

7.2 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for STYRE

- Simen Elnæs Moe - 10 stemmer
- Ragnhild Omnes Amundsen - 8 stemmer
- Andreas Hope - 4 stemmer

Vedtak:

Simen Elnæs Moe og Ragnhild Omnes Amundsen blir nye varamedlemmer.

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble avsluttet 17.03.2024 23.59. Dersom intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Rudsdalen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Karoline Aamot (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Mette Tangen Karlsson (sign.)	25.03.2024

Rudsdalen Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Rudsdalen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rudsdalen Huseierforening

Høringsperiode: 24.03.25 kl.09:00 til 26.03.25 kl.12:00
Avstemmingsperiode: 27.03.25 kl.09:00 til 30.03.25 kl.23:59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåking mot parkeringsplassene

Videoovervåking mot parkeringsplassene av hensyn til hærverk på flere biler.

Datatilsynet sier følgende om videoovervåking:

«Borettslag, sameier og andre boligselskap

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

(https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/).

Styret ber om tillatelse til å sette opp kameraovervåking mot parkeringsplassene våre på bakgrunn av hærverk på flere biler.

Forslag til vedtak: Styret får tillatelse til å sette opp kameraovervåking mot parkeringsplassene våre på bakgrunn av hærverk på flere biler.

5.2 Presisering i vedtektene

Presisering i vedtektene om hvilket ansvar styret har og hva som er beboernes ansvar.

Forslag til vedtak: **§ 2 FORMÅL** Huseierforeningens formål er:

Å eie, vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendommer. Herunder å sørge for tilstrekkelig forsikring av Huseierforeningen og vedlikehold av ***fellesområder*** grøntarealer, veier, gangveier, felles antenneanlegg, lekeplasser, garasjer og biloppstillingsplasser, samt sørge for brøyting/strøing av veier, gangveier og parkeringsplasser.

Huseierforeningen har ikke ansvar for huseiernes bolig eller eiendom. Ansvaret ligger hos hver huseier. Huseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig, slik som skifte av vinduer, vedlikehold av yttervegger, endevegger, tak, vann, avløp og drenering.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mette Tangen Karlsson
Styremedlem, Andreas Hope
Styremedlem, Oddrun Løkka Swensen
Styremedlem, Michael Frank Katsimpas
Styremedlem, Audun Wilhelmsen
Varamedlem, Ragnhild Omnes Amundsen
Varamedlem, Simen Elnæs Moe

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Mette Tangen Karlsson velges for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Michael Frank Katsimpas velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Ragnhild Omnes Amundsen og Simen Elnæs Moe velges for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Rudsdalen Huseierforening
Styret

Rudsdalen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mette Tangen Karlsson, RUDSDALEN 90
Styremedlem, Audun Wilhelmsen, Rudsdalen 80
Styremedlem, Oddrun Løkka Swensen, Rudsdalen 78
Styremedlem, Michael Frank Katsimpas, Rudsdalen 74
Styremedlem, Andreas Hope, Rudsdalen 8
Varamedlem, Ragnhild Omnes Amundsen, Rudsdalen 94
Varamedlem, Simen Elnæs Moe, Rudsdalen 56

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 56 medlemmer. Selskapets navn er Rudsdalen Huseierforening med org.nr.: 993808598 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441705

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

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

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr -269 001 mot et budsjettert underskudd på -292 700.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Vi har brukt ca. 30 000 kr

mer til lønn, herunder lønnskostnader til maling av garasje. Dette anser vi som vel anvendte midler, siden det er langt billigere enn å leie inn firma for jobben. Annet vedlikehold kom inn litt under budsjett.

Vi har avdekket årsaken til merforbruk på strøm i nedre garasje, dette ser ut til å henge sammen med lys som ikke slår seg av automatisk som det skal.

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført sju styremøter, samt vår- og høstdugnad. Perioden har vært preget av flere store og krevende oppgaver med garasjer og avløp.

Styret har som vanlig avholdt dialogmøte med Rubo. Styret opplever samarbeidet med Rubo og Bærum kommune som godt og vil fortsette dette arbeidet i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I året som gikk har styret hovedsakelig jobbet med garasjer og avløp.

- Det er installert nye garasjeporter på øvre felt
- Ny garasjeport i underetasjen på nedre felt
- Malt garasjen på øvre felt.
- Lagt opp ny infrastruktur til lading av el-bil på nedre felt, og skiftet til ny leverandør av ladestasjoner (den gamle typen er gått ut av markedet).
- Pålegg fra kommunen om utbedring av avløp på fellesområdet medførte innhenting av anbud og behov for kommunikasjon med kommunen. Arbeidet med utbedring av avløpsrørene er påbegynt, men ikke avsluttet. Utgiftene vil komme på regnskapet for 2025.

Vi har gjennomført vår- og høstdugnad med godt oppmøte og fått gjennomført opprydning og vedlikehold av fellesarealene. Vi har oppgradert utstyret med flere raker og høytrykksspyler. Snørydding og gressklipping fungerer for tiden godt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 er det fremdeles fokus på garasjene:

- Ny garasjeport i 2. etasje på nedre felt. Vi har hatt store kostnader knyttet til vedlikehold og service på eksisterende port, og ønsker å gå over til en ny port som er rimeligere i drift og bedre tilpasset vårt behov. Anslått kostnad ca. 100 000 kr.
- Rehabilitering av betong i garasje på nedre felt (gulv). Saltvann fra biler påvirker betongen og armeringen her. Vi planlegger for rehabilitering av betongen, for å sikre lengst mulig levetid for garasjen. Vi vet enda ikke kostnaden her og har derfor satt av inntil 900 000 kr i budsjettet.
- Ferdigstille arbeidet med avløp. Servent vil ferdigstille arbeidet i løpet av kort tid.
- Videre arbeid med infrastruktur for el-billading. Vi ser på infrastruktur også på øvre felt.

Kommende 5-års periode

Vedlikeholdsplan for neste 5 årsperiode:

· El-kontroll (løpende drift)

· Lekeplasskontroll (løpende drift)

· Betong i garasje på nedre felt (mulig rehabilitering)

· Behandle dør utvendig (garasje nedre felt)

Styret i Rudsdalen Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

Årsmelding 2024

Regnskap 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr -269 001 mot et budsjettert underskudd på -292 700.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Vi har brukt ca. 30 000 kr mer til lønn, herunder lønnskostnader til maling av garasje. Dette anser vi som vel anvendte midler, siden det er langt billigere enn å leie inn firma for jobben. Annet vedlikehold kom inn litt under budsjett.

Vi har avdekket årsaken til merforbruk på strøm i nedre garasje, dette ser ut til å henge sammen med lys som ikke slår seg av automatisk som det skal.

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

Vedlikehold / innkjøp 2024

I året som gikk har styret hovedsakelig jobbet med garasjer og avløp.

- Det er installert nye garasjeporter på øvre felt
- Ny garasjeport i underetasjen på nedre felt
- Malt garasjen på øvre felt.
- Lagt opp ny infrastruktur til lading av el-bil på nedre felt, og skiftet til ny leverandør av ladestasjoner (den gamle typen er gått ut av markedet).
- Pålegg fra kommunen om utbedring av avløp på fellesområdet medførte innhenting av anbud og behov for kommunikasjon med kommunen. Arbeidet med utbedring av avløpsrørene er påbegynt, men ikke avsluttet. Utgiftene vil komme på regnskapet for 2025.

Vi har gjennomført vår- og høstdugnad med godt oppmøte og fått gjennomført opprydning og vedlikehold av fellesarealene. Vi har oppgradert utstyret med flere raker og høytrykksspyler. Snørydding og gressklipping fungerer for tiden godt.

Planer for 2025:

I 2025 er det fremdeles fokus på garasjene:

- Ny garasjeport i 2. etasje på nedre felt. Vi har hatt store kostnader knyttet til vedlikehold og service på eksisterende port, og ønsker å gå over til en ny port som er rimeligere i drift og bedre tilpasset vårt behov. Anslått kostnad ca. 100 000 kr.
- Rehabilitering av betong i garasje på nedre felt (gulv). Saltvann fra biler påvirker betongen og armeringen her. Vi planlegger for rehabilitering av betongen, for å sikre lengst mulig levetid for garasjen. Vi vet enda ikke kostnaden her og har derfor satt av inntil 900 000 kr i budsjettet.
- Ferdigstille arbeidet med avløp. Servent vil ferdigstille arbeidet i løpet av kort tid.
- Videre arbeid med infrastruktur for el-billading. Vi ser på infrastruktur også på øvre felt.

Vedlikeholdsplan for neste 5 årsperiode:

- El-kontroll (løpende drift)
- Lekeplasskontroll (løpende drift)
- Betong i garasje på nedre felt (mulig rehabilitering)
- Behandle dør utvendig (garasje nedre felt)

Annet

Styret har som vanlig avholdt dialogmøte med Rubo. Styret opplever samarbeidet med Rubo og Bærum kommune som godt og vil fortsette dette arbeidet i 2025.

Resultatregnskap Rudsdalen Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 140 608	1 064 448	1 137 600	1 393 000
Annen driftsinntekt	2	390 734	362 905	360 368	402 000
Sum inntekter		1 531 342	1 427 353	1 497 968	1 795 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	178 580	118 340	135 200	187 000
Avskrivninger	4	3 583	4 300	0	0
Kostnad lokaler	5	301 730	319 007	290 500	306 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	0	25 105	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	687 538	57 281	700 000	1 500 000
Annen driftskostnad	8	695 070	672 034	694 968	805 900
Sum kostnader		1 866 500	1 196 067	1 820 668	2 799 400
Resultat før finansielle poster		-335 159	231 285	-322 700	-1 004 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	66 158	77 369	30 000	50 000
Sum finansielle poster		66 158	77 369	30 000	50 000
Årsresultat		-269 001	308 655	-292 700	-954 400

Balanse Rudsdalen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Arbeidsmaskiner	10	1	3 584
Sum varige driftsmidler		1	3 584
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		301	3 884
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		29 713	35 235
Andre fordringer	11	497 179	167 965
Sum fordringer		526 892	203 200
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 100 913	2 400 122
Sum omløpsmidler		2 627 805	2 603 322
Sum eiendeler		2 628 105	2 607 205

Balanse Rudsdalen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	2 275 363	2 544 364
Sum egenkapital		2 275 363	2 544 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		334 067	41 233
Forskudd innbetalinger		5 128	17 646
Annen kortsiktig gjeld	14	13 548	3 963
Sum kortsiktig gjeld		352 743	62 842
Sum gjeld		352 743	62 842
Sum egenkapital og gjeld		2 628 105	2 607 205

Rudsdalen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Mette Tangen Karlsson Styreleder	Audun Wilhelmsen Styremedlem	Michael Frank Katsimpas Styremedlem
Andreas Hope Styremedlem	Oddrun Løkka Swensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	845 600	772 800	845 600	1 060 000
Tv/internett	295 008	291 648	292 000	333 000
Sum	**1 140 608**	**1 064 448**	**1 137 600**	**1 393 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	27 050	16 100	16 800	13 000
Strøm el-bil	122 334	112 805	115 000	115 000
Innbetalt forsikring fra huseier	241 350	234 000	228 568	274 000
Sum	**390 734**	**362 905**	**360 368**	**402 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	54 500	12 000	20 000	60 000
Påløpte feriepenger	3 828	1 716	2 200	8 000
Påløpte feriepenger	3 184	0	0	0
Styrehonorar	95 000	90 000	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	21 080	14 382	17 000	23 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	989	242	1 000	1 000
Sum	**178 580**	**118 340**	**135 200**	**187 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	3 583	4 300	0	0
Sum	**3 583**	**4 300**	**0**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	560	0	0	0
Lys, varme, energi	144 788	154 294	150 000	150 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 237	19 256	15 500	16 500
Sommer- og vinterkostnader	140 145	145 458	125 000	140 000
Sum	**301 730**	**319 007**	**290 500**	**306 500**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	25 105	0	0
Sum	**0**	**25 105**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	35 195	798	0	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	556 117	53 650	600 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	76 226	2 834	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	0	0	0
Sum	**687 538**	**57 281**	**700 000**	**1 500 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	96 243	91 852	96 500	100 500
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 488	2 072	2 500	2 500
Elektroniske fellesavtaler	336 876	299 746	340 000	400 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	17 870	8 409	10 000	10 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 360	3 360	3 400	3 400
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	228 568	260 236	228 568	274 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	3 101	4 860	5 000	3 000
Andre gebyrer	59	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	6 005	1 000	5 000	10 000
Sum	**695 070**	**672 034**	**694 968**	**805 900**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 478	4 454	0	0
Renter plasseringskonto	64 680	46 312	30 000	50 000
Finansinntekt	0	26 603	0	0
Sum	**66 158**	**77 369**	**30 000**	**50 000**

Note 10 - Arbeidsmaskiner

	Husqvarna ST330 Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 498
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 498
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 498
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	3 583
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	301	301
Periodisering kostnader	223 552	167 664
Andre kortsiktige fordringer	273 327	0
Sum	**497 179**	**167 965**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankkonto 3	100 000	100 000
Bankinnskudd (driftskonto)	-100 000	-100 000
Bankinnskudd (driftskto)	468 530	833 842
Sparekonto Boligbanken	1 630 035	1 565 980
Skattetrekkskonto	2 348	300
Sum	**2 100 913**	**2 400 122**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	30 000	30 000
Sum vedlikeholdsfond	30 000	30 000
Garasjefond		
IB garasjefond	100 000	100 000
Sum garasjefond	100 000	100 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 414 364	2 105 709
Fra årets resultat	-269 001	308 655
Sum annen egenkapital	2 145 363	2 414 364
Sum egenkapital	2 275 363	2 544 364

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	2 348	300
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 199	1 704
Påløpt arbeidsgiveravgift	989	242
Påløpte feriepenger	7 013	1 717
Sum	**13 548**	**3 963**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 540 480	2 227 526
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-269 001	308 655
Tilbakeføring avskrivninger	3 583	4 300
Årets endring disponible midler	-269 001	308 655
Disponible midler UB	2 275 062	2 540 480

Resultat og balanse med noter for Rudsdalen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rudsdalen Huseierforening

Styreleder	Mette Tangen Karlsson (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Michael Frank Katsimpas (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Oddrun Løkka Swensen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Audun Wilhelmsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Andreas Hope (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Rudsdalen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: CEDC1-4J4K4-X87NU-G7ZMB-M6SS2-IEVZ6

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CEDC1-4J4K4-X87NU-G7ZMB-M6SS2-IEVZ6

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 08:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEDC1-4J4K4-X87NU-G7ZMB-M6SS2-IEVZ6

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

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

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

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

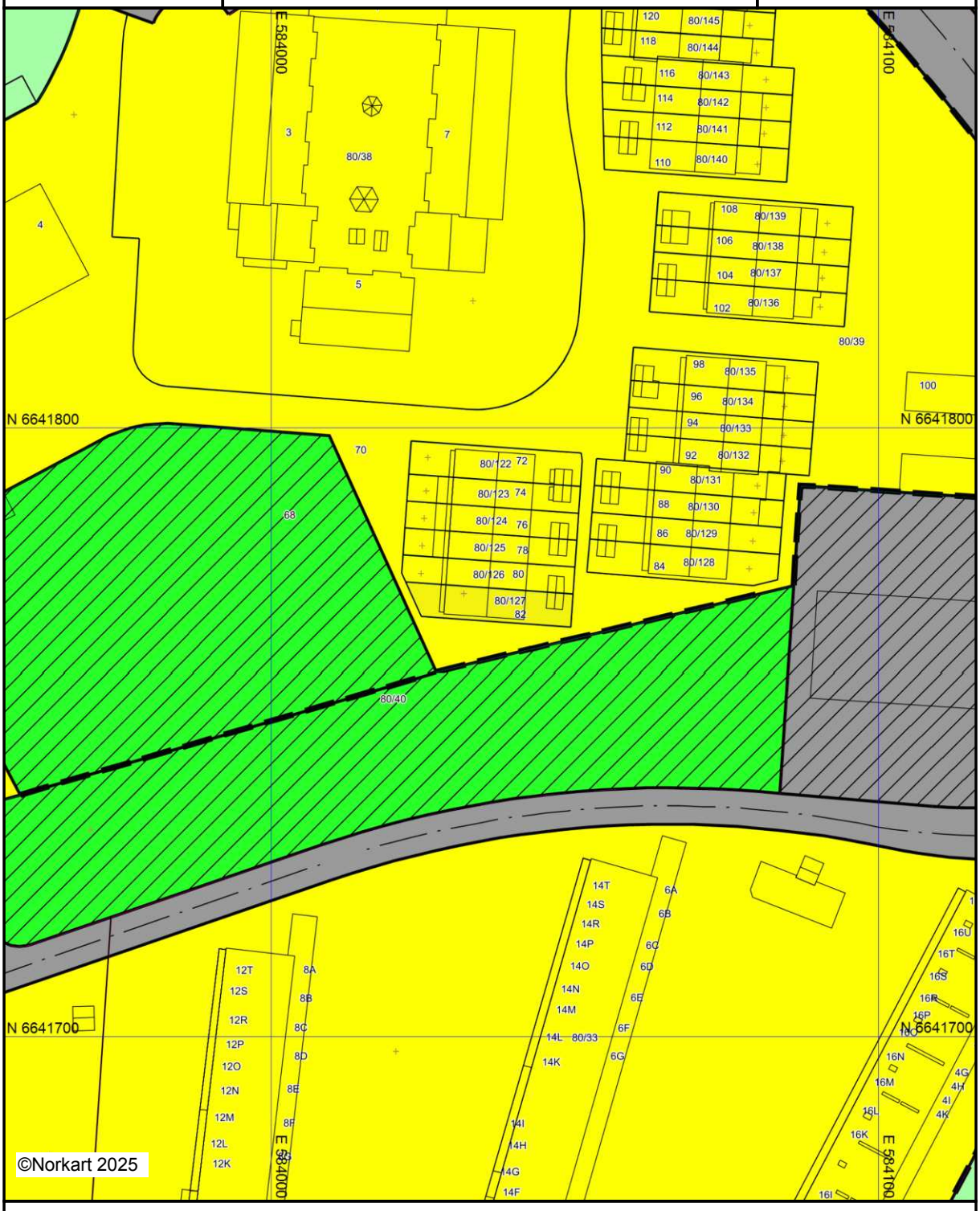
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 80/127
Adresse: Rudsdalen 82
Dato: 12.02.2025
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



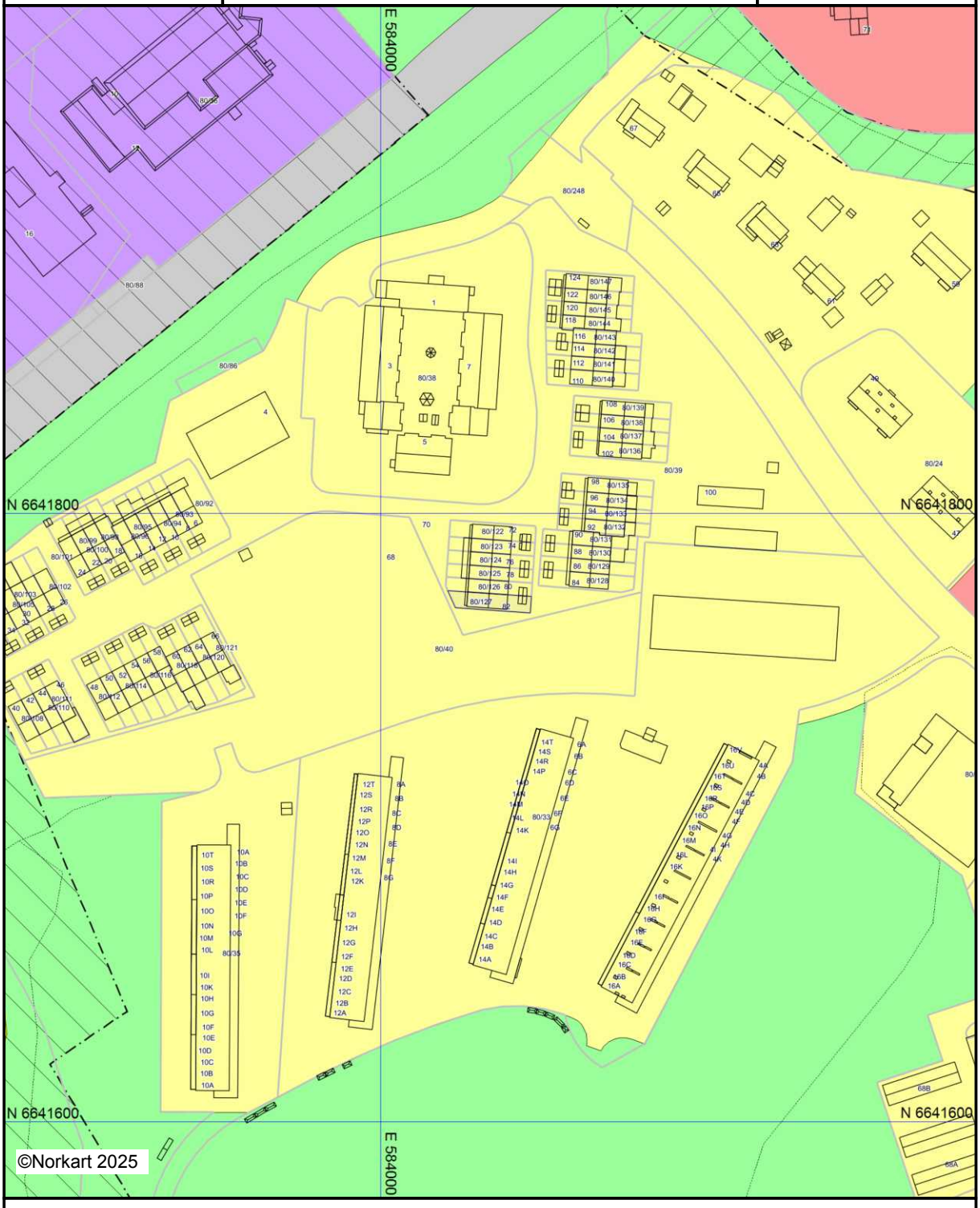
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/127
Adresse: Rudsdalen 82
Utskriftsdato: 12.02.2025
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



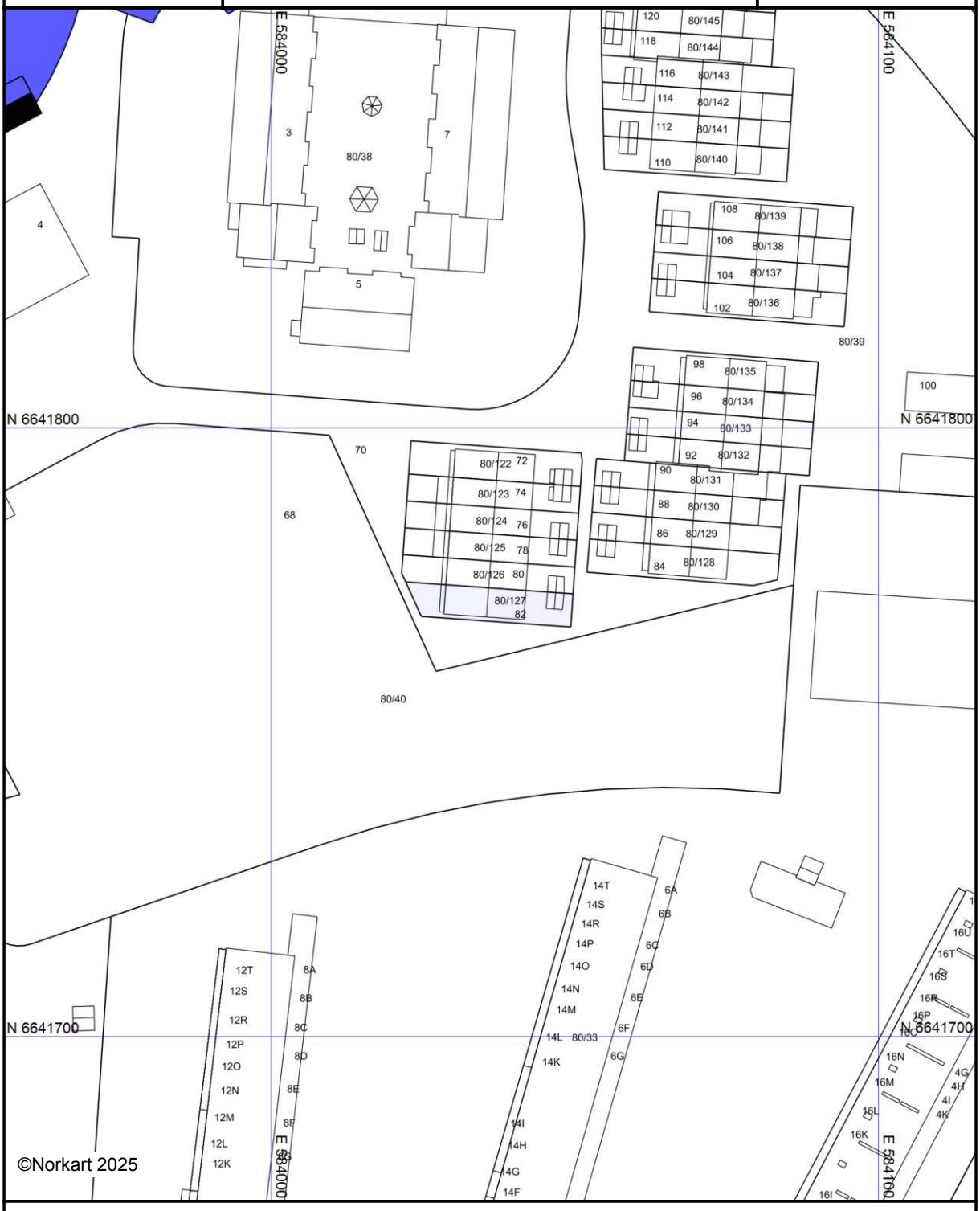
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 80/127
Adresse: Rudsdalen 82
Utskriftsdato: 12.02.2025
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: 12.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM								

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

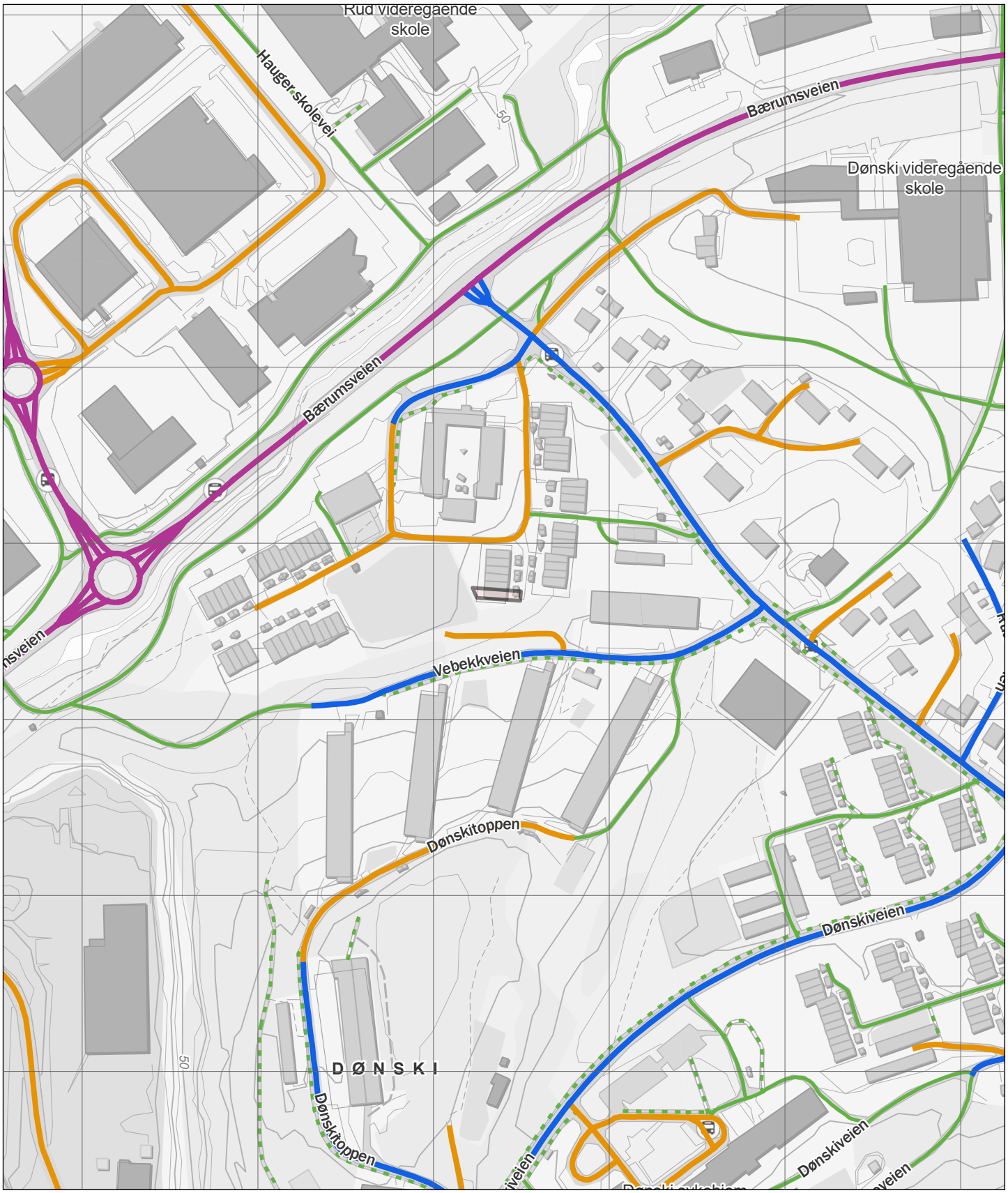
Id	1965008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965008)
Navn	RUD-HAUGER
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8773/1965008.pdf
Delarealer	**Delareal** 143 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** L

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 80/127/0/0
Adresse: Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/02/2025



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: 80/127
Adresse: Rudsdalen 82
Dato: 12.02.2025
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: 12.02.2025

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.**	80	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 777,53 kr
Renovasjon	5 695,44 kr
Vann	3 858,74 kr
Sum	**14 331,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 15-20 m	1 stk	1 683,84 kr	1/1	0 %	1 683,84 kr	140,33 kr
Vann etter areal	98 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 435,73 kr	369,65 kr
Avløp etter areal	98 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 184,20 kr	432,01 kr
				Sum	**16 687,96 kr**	**1 390,68 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 80/127		
Utskriftsdato	12.02.2025	**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:	**80**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM**						

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**					
70/211	Rekkehus og garasje/carport	☒	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:

26/2-73

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Rudsdalen 211-70

80 1 26/2-73

Nybygg

Rekkehus

Bærum Bedr. Boligselskap A/S

A/S Selvaagbygg

Ing. J. Hejlsmder-Larsen

Torstein Olsen
e.f.

Skatteetaten

Dato
15.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 80 Bnr 127 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rudsdalen 82, 1346 GJETTUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 916 260
Som sekundærbolig:	kr 7 665 038

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Rudsdalen 82

Nabolaget Dønski - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rudsdalen Linje 204, 205, 215A, 215B	2 min 0.2 km
Hauger Linje 3	12 min 1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	11 min 0.8 km
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 0.9 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dønski	3 min
Bunnpris Gjettum	13 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

Kolsås Senter	20 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	17 min
Kolsås Vinmonopol	19 min

SPORT

Dønski vg. skole gymnastikksal	5 min
Levre skole	6 min
Vest Helse og Trening	6 min
Mizuchi kampsport	11 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

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

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:
Rudsdalen 82, 1346 Gjettum
Gnr. 80, Bnr. 127, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250230

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
