PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ANNA KREFTINGS VEI 50

Vedlegg

BMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

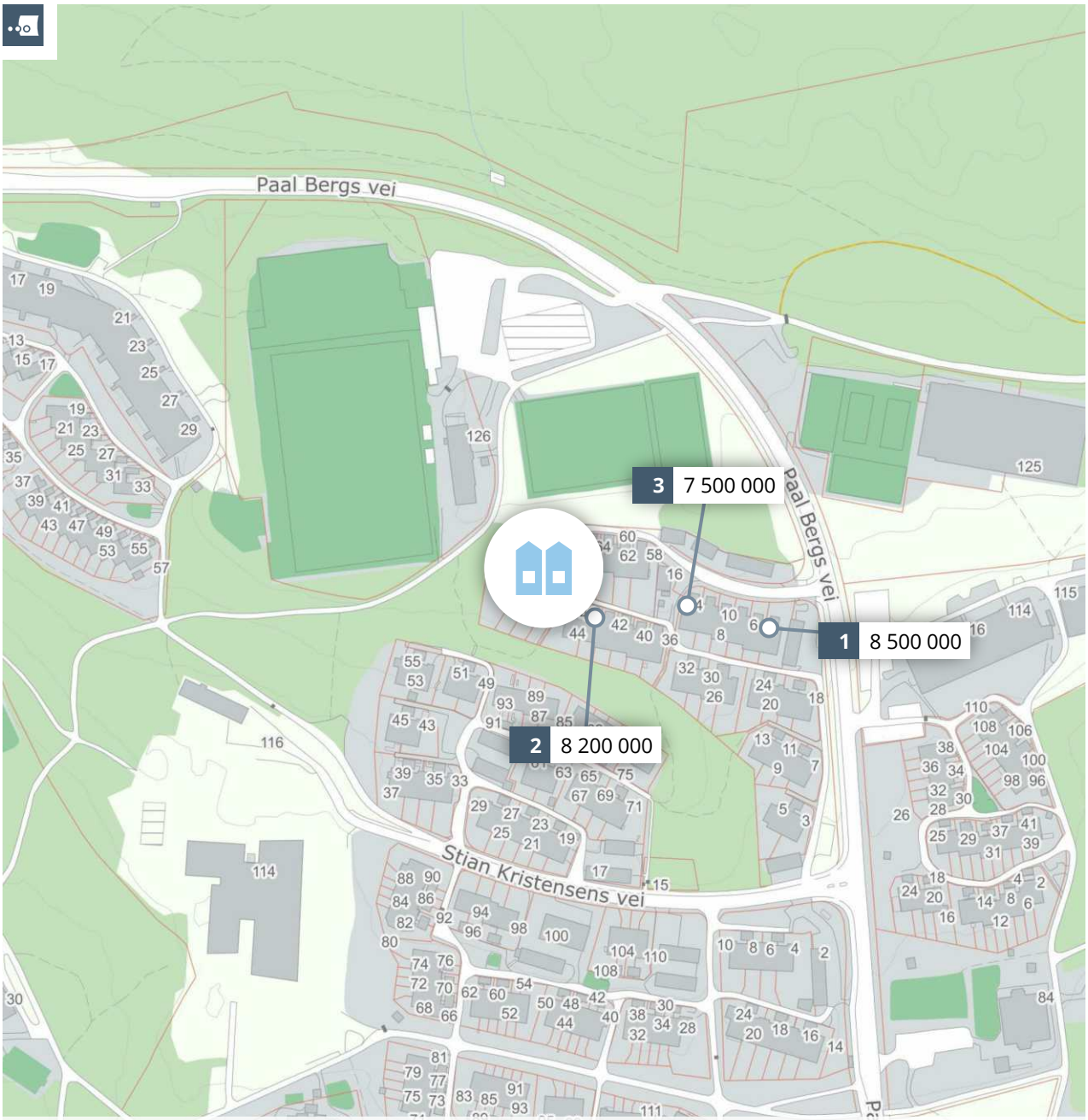
Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANNA KREFTINGS VEI 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.08.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 94 BNR 237 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 13

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	35 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	248 m²	6 m²	- m²	32 m²	- m²	2 m²
Tomt						345 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	808
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Anna Kreftings vei 4 227 m² 1972 379 m² 5 sov	03.05.2022	8 200 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**37 445**
2 Anna Kreftings vei 44 226 m² 1972 214 m² 4 sov	14.09.2020	7 800 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**36 283**
3 Anna Kreftings vei 14 230 m² 1972 285 m² 5 sov	23.10.2019	7 700 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**32 609**

- Rekkehus på 254 kvm.
- Fjordutsikt
- Hage
- Stue m/peis
- Spisestue
- Kjøkken (2015) m/spiseplass
- Kjellerstue m/peis og utg til platting
- 2 bad i 2. etasje
- Bad (2025) i underetasje
- Vaskerom
- 4 soverom/1 arb rom
- 3 boder og kott
- 2 utv boder
- Garasje i rekke (m/lader)

Boligen ligger skjermet til innerst i en fredelig blindvei ved skoggrensen over Rykkinn. Kun 12 min gange til servicetilbud og treningssenter på Rykkinn nærsenter, og få min kjørevei til handel og kultur i Sandvika. Her er god off. kom. med bare få m til Skytten holdeplass med ekspressbuss til Oslo via Sandvika. Tilgang også til Kolsås T-bane. Nabolaget grenser til tennisklubb og fotballbaner, og det er gangsti til Rykkinnhallen, barnehage, barneskole og ny ungdomsskole. Nærhet til vdg skoler og idrettspark på Rud. Det er umiddelbar tilgang til turterreng i Eineåsen og tur- og skitraséer i marka, og nærhet til klatrefelt og skibakke ved Kolsåstoppen. Kort vei ned til Kadettangen og badevikene på Kalvøya.

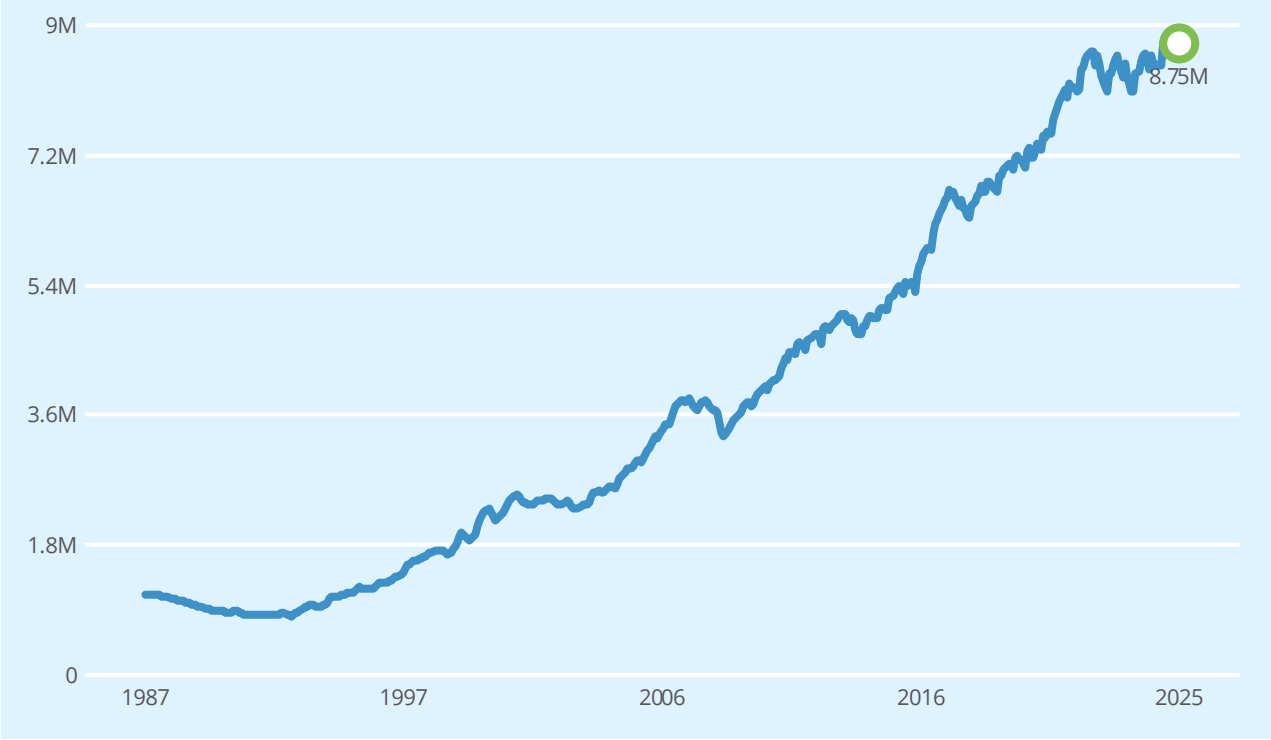
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
01.12.1992		01.12.1992	-	330 000	-	330 000	3
11.08.1988		11.08.1988	-	1 600 000	-	1 600 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Rekkehus til salgs i 1348 RYKKINN nå

2
rekkehus til salgs

7.2M
7.0M
6 762 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Rekkehus solgt i 1348 RYKKINN siste 9 mnd

14
rekkehus solgt

6.4M
6 312 000 Prisantydning i snitt
6 262 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 971 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

48 352 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

35 282 Anna Kreftings vei 50
Totalpris 8 750 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1741 **Referansenummer:** OA1483

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer fra 1972. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Hall m/trapp, 3 boder, soverom, bad, gang og peisstue.
1. etasje: Entré, kjøkken, spisestue m/trapp, vaskerom, stue og 2 boder med utvednidig adkomst.
2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom, arbeidsrom og 2 bad.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves med behov for vedlikehold og gir generelt et greit helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i malt metall.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1972, 1986 og fra 2023. (2023 opplyst av avdøde eiers ektemann, ikke synlig produksjonstemplet.)
Takvindu fra byggeår.
Balkongdør fra 2023. (2023 opplyst av avdøde eiers ektemann, ikke synlig produksjonstemplet.)

Ytterdør i malt tre med sidefelt i glass.
Boddører i malt tre.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 32m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser, ubehandlet betong, malt betong og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Malt tapet, brystningspanel, fliser, panel, malt betong, malte plater, ubehanlet betong og tapet.
Overflater tak med: Malte plater og panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i glass.
Åpen peis i peisstue. Ukjent om det ligger ubrennbarplate, gulvet er tildekket.

Boligen har 2 rom som har vegg tilstøtende mot terreng. Vegger og gulv i rommet er i betong.

Åpen trapp i stålkonstruksjoner. Trinn, håndløper og rekkverk i tre.
Det er montert trappeheis mellom underetasjen og 1. etasje.

Innerdører bestående av glatte lakkerte fyllingsdører, dører med glass, 3-speil lakkerte fyllingsdører og dører med dekorfelt.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på flere vinduer.
Det er montert boligalarm.
Det er opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad u.etasje:
Bad fra 2025. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjarmatur.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Gulv med vinylbelegg, vegger og tak med malte plater.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med underskap, tørkeskap og garderobeskap.

Det er ikke etablert ventilasjon.

Det er ikke sluk i rommet.

Bad m/dusj 2. etasje:
Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Kosmetisk oppgradert med fliser og innredning for ca 25 år siden.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.

Badet er innredet dusj m/forheng, servant med underskap, overskap og gulvstående toalett.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket. (Ikke klemt.)

Mekanisk ventilering ved ventil på vegg. Det er spalte over dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Bad m/badekar 2. etasje:
Bad fra byggeår.

Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet. Tak med malte plater.

Badet er innredet med badekar, fritthengende servant og gulvstående toalett.

Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Tilluft ved spalte over dør.

Sluk i plast fra byggeår. Belegg klemt i sluket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, mikro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber. Oppgradert til bad i underetasjen med rør i rør system i 2025. Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmålerkommer inn i boligen på badet i underetasjen og er tilgjengelig via luke. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i bod i undretasjen.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på bad i underetasjen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler til yttervegg.
Mekanisk avtrekk på 2 bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulv, panelovner på yttervegger og ildsteder i stuer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2024. Plassert i bod i underetasjen. Det er lekkasjesikring ved berederen.

Delvis sljult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røykvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat fra 2025

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Fundamenter/grunnmur i betong.

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. (Avdøde eiers ektemann opplyser at avløpsrøret ble rehabilitert med strømpeløsning i 2023.) Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

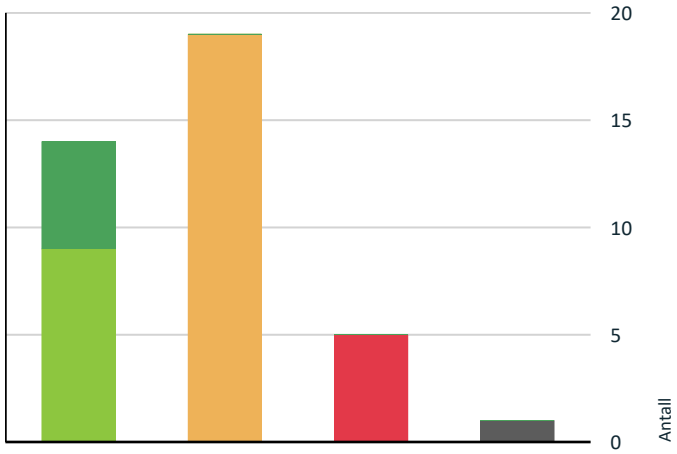
Rekkehus

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

Underetasje: På byggemeldte tegninger er det ett stort rom som er peisstue- rommet er delt og det er etablert soverom i en av delene.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er rommet som i dag brukes som vaskerom en del av kjøkkenet.
2. etasje: Uendret. (Byggetegninger er kopiert på mikrofilm i kommunen og rombenevnelsen er ikke mulig å tyde.)

Sammendrag av boligens tilstand

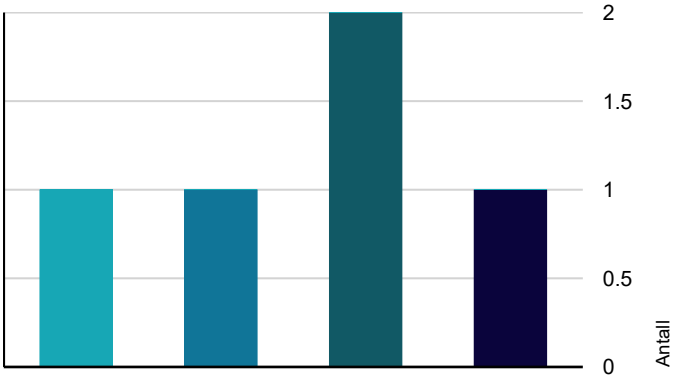
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Mye informasjon om boligen er gitt på befaringen av avdødes ektemann som har bebodd boligen i ca 30 år. Avdødes ektemann er ikke en part i salget. Informasjonen er ikke verifisert ved dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

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
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Bruktillatelse fra 1972

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp fra byggeår.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Alder på taktekket tilsier at dette bør skiftes/kontrolleres umiddelbart.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i malt metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved kontroll på forsiden av boligen er det ett område ved lufting for taket som er synlig fuktpåvirket, dette kan skyldes utett avslutning på takrenne.

Det er observert vippeutkast på nedløp og det er ikke etablert avrenning på terrenget ved vippeutkastet.

Det er observert avflassing på pipebeslaget og mye rust på overgangsbeslag mot takrenner.

Takets ruhetsgrad og vinkel tilsier at snøfangere bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Område ved lufting som er fuktpåvirket må kontrolleres. Det må forventes tiltak.
Alder på beslag, renner og nedløp tilsier at utskifting må forventes. Ved utskifting av beslagsløsninger må vindskier/kantbord kontrolleres og skiftes der det er fuktpåvirket

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det anbefales å montere snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende kledning i tre. (avdøde eiers ektemann opplyser at sørveggen ble etterisolert og kledningen skiftet i 2023.)

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjonet, luftet ved takfot.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det nevnes spesielt at takkonstruksjonen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved omlegging av taktekket må takkonstruksjonen sjekkes og eventuelt nødvendige tiltak utføres.

TG 3 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1972, 1986 og fra 2023. (2023 opplyst av avdøde eiers ektemann, ikke synlig produksjonstemplet.)
Takvindu fra byggeår.
Balkongdør fra 2023. (2023 opplyst av avdøde eiers ektemann, ikke synlig produksjonstemplet.)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvindu har råteskader i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takvindu bør skiftes som strakstiltak. Det kan ikke utelukkes at det er områder i takkonstruksjonen ved vinduet som også må skiftes. TG 3 og kostnader er knyttet til skifte av takvindu.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Ytterdør i malt tre med sidefelt i glass.
Boddører i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren lukker noe ujevnt og trekk kan oppstå.
Dører til boder "tar" i karmverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres og tettelist skiftes.
Dører til boder bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 32m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er en overbygget del for oppbevaring av møbler etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plattingen er værslitt/sprukkede terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes vedlikehold/utskifting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, fliser, ubehandlet betong, malt betong og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Malt tapet, brystningspanel, fliser, panel, malt betong, malte plater, ubehanlet betong og tapet.
Overflater tak med: Malte plater og panel.

Høyde mellom gulv og tak: Peisstue er 2.17 meter, stue 3,43 meter til mønet, på soverom 3,56 meter til mønet.

Det bemerkes: Gulv i peisstuen er tildekket uten mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er observert at fliser i entré ligger på tregulv som er svakt underlag for fliser og avviker fra anbefalt løsning.

Kjellerstuen brukes som malerverksted og gulv er tildekket og dte er malingssøl på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Det er målt 15-19 mm planavvik i flere rom blandt annet stue, spisestue og soverom.

Der er "rystelse" ved normal gange i stue/spisestue.

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.

Ved fremtid utskifting av gulv må forsterking av bjelkelag forventes.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i stuen. Ubrennbar plate i glass.
Åpen peis i peisstue. Ukjent om det ligger ubrennbarplate, gulvet er tildekket.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har 2 rom som har vegg tilstøtende mot terreng. Vegger og gulv i rommet er i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er fuktsymptomer i rommene i form av avflasset maling i bunnen av vegger og enkelte steder på gulvet. Det ble påvist forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk.

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

Konstruksjoner holdes under observasjon, tiltak kan ikke utelukkes. Bruken av rom vil ofte være avgjørende for behov/valg av tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i stålkonstruksjoner. Trinn, håndløper og rekkverk i tre. Det er montert trappeheis mellom underetasjen og 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av glatte lakkerte fyllingsdører, dører med glass, 3-speil lakkerte fyllingsdører og dører med dekorfelt.

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

Flere dører "tar" i karmverk/terskler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert muselort i benkeskap på kjøkken.
Det er observert at klatreplanter voker inn gjennom lufting i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan mus kommer inn eller omfanget av dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterliger undersøkelser anbefales. Tiltak må forventes.
Klatreplanter bør klippes og det bør monteres nett som hindre insekt/fugler og klatreplante å komme inn i boden.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2025. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjarmatur.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig. Det er en luke med tilgang til avløpsrør. Fuktsøk er foretatt i bunnsvill her. Målinger viser 12,3% dette ansees som normalt. (Over 15% er forhøyet med fare for skadeutvikling.)

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Gulv med vinylbelegg, vegger og tak med malte plater.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med underskap, tørkeskap og garderobeskap.

Det er ikke etablert ventilasjon.

Det er ikke sluk i rommet.

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

Det nevnes spesielt:
Det er ikke sluk i rommet og det er hull i gulvet under innredning med utslagsvask. ved lekkasjer vil vann renne ut av rommet og inn i konstruksjoner. Dette vil medføre vannskader.
Ventilasjon er en viktig del av våtrom sin egne for fukttransport.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet. Tak med malte plater.

Badet er innredet med badekar, fritthengende servant og gulvstående toalett.

Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Tilluft ved spalte over dør.

Sluk i plast fra byggeår. Belegg klemt i sluket.

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

Det bemerkes spesielt:
Skruer for klemløsning i sluket er rustene. Dette medfører økt risiko for dårlig klemt løsning og lekkasjer.

Det er ikke mansjettløsninger på rørgjennomføringer og vann kan følge rør inn i konstruksjoner.

Tetteløsninger har passert forventet brukstid 25 år.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Kosmetisk oppgradert med fliser og innredning for ca 25 år siden.
Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.

Badet er innredet dusj m/forheng, servant med underskap, overskap og gulvstående toalett.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig smøremembran i sluket. (Ikke klemt.)

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilering ved ventil på vegg. Det er spalte over dørblad for tilluft.

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

Det nevnes spesielt:
Drt ligger gammelt vinylbelegg ved oppkant ved døren, rommet har 2 tettesjikt som ikke er en anbefalt løsning.
Smøremembran er ikke klemt i sluket, dette meføre økt fare for lekkasjer ut av rommet.

Skruer i sluket er rustene.

Mekanisk avtrekk fungerer ikke.

Det er observert "bom" i gulvfliser.

Det er observert riss i fuger på vegg i dusjen, dette kan indikere bakenforliggende fukt.

Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer, ved lekkasjer kan vann følge rør inn i veggen.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

2.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, mikro og stekeovn.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber. Oppgradert til bad i underetasjen med rør i rør system i 2025.

Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmålerkommer inn i boligen på badet i underetasjen og er tilgjengelig via luke.

Fordelerskap for rør i rør system er plassert i bod i undretasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Ved kontroll i fordelerskapet er det ikke laget avrenning til rom med sluk. (Det ligger ett rør i kasse for hovedinntak som trolig er avrenningsrøret med dette er ikke ført inn på badet og ved lekkasjer vil vann renne ut i kassen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 og kostnader er knyttet til å føre dreneringsrør for rør i rør skapet forskriftsmessig inn på rom med sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på bad i underetasjen. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler til yttervegg.
Mekanisk avtrekk på 2 bad og kjøkken.

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

På et rom i 2. etasje er det ikke ventilieringmulighet utover åpning av takvindu.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etablere ventileringmulighet for rommet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2024. Plassert i bod i underetasjen. Det er lekkasjesikring ved berederen.

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.

Delvis sljult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Sist oppgradert i 2025- Ny kurs til badet. (Besvart av avdøde eiers ektemann.)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja (Besvart av avdøde eiers ektemann.)

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ikke fremvist for taktmann. (Besvart av avdøde eiers ektemann.)

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?
Ja Har ikke rapport. (Besvart av avdøde eiers ektemann.)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei (Besvart av avdøde eiers ektemann.)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger lite informasjon om anlegget og ikke noe dokumentasjon på boligens elektriske anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår. Utvidet kontroll med tilhørende retting og modernisering av anlegget må forventes.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i alle etasjer. Det er pulverapparat fra 2025.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved kontroll og enkle fuktsøk i boder i underetasjen er det fuktsymptomer i form av avflasset maling og saltutfelling. Ved fuktsøk er det utslag for forhøyede verdier i vegg mot terreng og i gulv mot grunnen.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

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

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

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. (Avdøde eiers ektemann opplyser at avløpsrøret ble rehabilitert med strømpeløsning i 2023.) Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

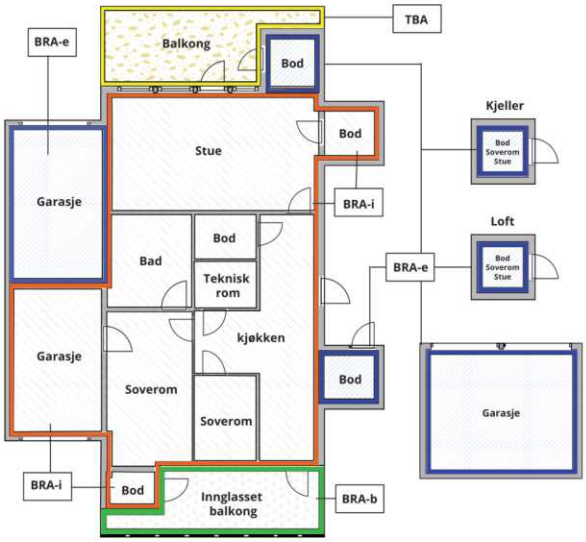
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	93			93	32		93
1.Etasje	98	6		104			104
2.Etasje	57			57		2	59
SUM	**248**	**6**			**32**	**2**	**256**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

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

Kommentar

Kott i 2. etasjen er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde og ikke medtatt i arealoppstilling. Mindre del av 1 soverom i 2. etasje er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: På byggemeldte tegninger er det ett stort rom som er peisstue- rommet er delt og det er etablert soverom i en av delene.
1. etasje: På byggemeldte tegninger er rommet som i dag brukes som vaskerom en del av kjøkkenet.
2. etasje: Uendret. (Byggetegninger er kopiert på mikrofilm i kommunen og rombenevnelsen er ikke mulig å tyde.)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at sørveggen er etterisolert og at det er lagt ny kledning i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Bad i underetasjen er fra 2025. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	221	27

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Avdøde eiers ektemann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	237		0	345.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Anna Kreftings vei 50

Hjemmelshaver
Hertzberg Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet på Rykkinn. Kort vei til Rykkinn nærsenter med de fleste servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med få minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. Kort vei til idrettsanlegg, tennisbane, svømmehall og slalombakke.
Skoler og barnehager i nærområdet. Få minutters kjøring til Sandvika sentrum med alle servicetilbud og badestrender på Kadettangen og Kalvøya.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

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

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke. El-bil lader er montert. (Opplyst av avdøde eiers ektemann.)
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Ikke gjennomgått		Nei
Avdøde eiers ektemann	02.06.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av avdøde eiers ektemann	Gjennomgått	1	Nei
Eiers sønn	14.08.2025	Melding med bilde av brannslukningsapparat, komfyrvakt og løsning for sisterne	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OA1483

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250291

Selger 1 navn
Haakon Hertzberg

Gateadresse
Anna Kreftings vei 50

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sissel Hertzberg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Haakon Hertzberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250291

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 7250291

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Hertzberg	ff86e91a108f2aea28595f649f08d7910def0e08	18.08.2025 08:39:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250291

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

Anna Kreftings vei 50

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	23 min 1.8 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	6 min 0.5 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 0.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 3.2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skytten Linje 160, 160E	4 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	8 min 2.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 24.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	5 min 0.5 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	8 min 0.7 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	12 min
Coop Extra Rykkinn	17 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	12 min
Vitusapotek Rykkinn	12 min
Kolsås Vinmonopol	8 min

SPORT

Vestre Bærum tennisanlegg	5 min
Gommerud idrettsanlegg	7 min
FitnessRoom Rykkinn	12 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter for Eineåsen huseierforening

Vedtatt i generalforsamling den 11. mars 2008

1. FORENINGENS NAVN er Eineåsen Huseierforening.

2. FORENINGENS FORMÅL

a) Huseierforeningen skal ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser som huseiere og medeiere av fellesareal, med sikte på oppnåelse av et trivelig bomiljø.

b) Huseierforeningen tar inn lik årsavgift fra alle medlemmene som benyttes til drift og vedlikeholdstiltak innen følgende områder:

i. Abonnement til signaler for fjernsyn og radio

ii. Abonnement for strøm til veibelysning innenfor fellesarealene

iii. Utgifter for enkelt veivedlikehold, snømåking og strøing.

iv. Utgifter for sikringstiltak i tilknytning til tilfluktsrom

v. Utgifter i forbindelse med vår- og høstdugnader som omfatter alle medlemmer/husstander.

vi. Enkelt vedlikehold av foreningens fire regulerte lekeplasser bestående av en sandkasse og en benk.

vii. Andre tiltak som foreslås til generalforsamling og som vedtas på generalforsamling.

3. MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

a. Huseiere i feltene L1 og L2 på Bryn-Rykkinn er medlemmer av foreningen.

b. Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, men kan ikke sitte i mer enn to perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges etter at samtykke er innhentet.

c. Eier av flere enn ett hus har bare én stemmerett. Medlem kan stemme ved fullmektig, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.

d. Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og vedtak av styret.

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

f. Valg av nye farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsmessige arbeider skal forelegges styret til godkjennelse.

g. Styret i Eineåsen Huseierforening skal informeres om tiltak som utføres/planlegges utført i privat regi ved avtale mellom hjemmelsinnehavere til respektive fellesarealer A, B og C. Disse bekostes i privat regi og ved avtale mellom hjemmelsinnehavere innen fellesarealene. Dette kan være drift og vedlikeholdstiltak innenfor følgende områder:

i. Vedlikehold og oppgradering av bolig, bod og garasjeanlegg.

ii. Større vedlikehold og oppgradering av lekeplasser utover §2b-vi

iii. Utvidelser/endringer/omregulering av fellesarealer og veier og alle kostnader tilknyttet dette f.eks byggesaksgebyrer, kostnader til entrepriser etc.

iv. Andre tiltak som generalforsamlingen vedtar at ikke Eineåsen Huseierforening skal bekoste i fellesskap.

h) Medlemmene av huseierforeningen har plikt til, ved betaling av kontingent, å delta med sin andel for å dekke nødvendige/vedtatte utgifter som medgår til tiltak innenfor formålets rammer. Ved mislighold av den enkeltes økonomiskes forpliktelser til huseierforeningen, kan styret inndrive kravet og om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

4. STYRET

a. Styret består av seks medlemmer som velges av generalforsamlingen, en fra fellesareal A (L2), to fra felt fellesareal B (L2) og tre fra felles areal C (L1). Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to år. Styret konstituerer seg selv og velger leder, nestleder, sekretær, kasserer og to styremedlemmer. Alle medlemmene av styret har møte og stemmerett. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

b. Styret forestår driften av foreningen i samsvar med dens vedtekter og vedtak av generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

d. Styret virker som valgkomité.

5. GENERALFORSAMLINGEN

a. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

b. Generalforsamling holdes hvert år i mars.

c. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 25 stemmeberettigede medlemmer er tilstede. Den treffer sine vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 50 stemmeberettigede medlemmer.

d. Innkallelse til generalforsamling skjer skriftlig med minst to ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskapet, årsberetning, forslag til budsjett og tillitsmenn samt en kort orientering om de saker som forøvrig skal behandles. Saker som skal behandles må forelegges for styret innen utgangen av januar måned.

e. Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften som skal være lik for alle medlemmer.

6. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING holdes dersom styret finner det nødvendig eller 15 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene for ordinær generalforsamling gjelder så langt de passer.

7. REVISOR velges av generalforsamlingen for ett år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og fremlegger sine bemerkninger senest på generalforsamlingen.

8. UTLEIE. Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og styret.

9. OPPLØSNING. Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.



Varmepumpe

Varmepumpe i eget hjem er et ENØK tiltak som har vært ønsket av myndighetene for mest mulig utnyttelse av strømforbruk til oppvarming og avkjøling.
I våre rekkehus har en del av enderekkene fått montert varmepumpe, men på innvendig rekke har vi ikke hatt så mange tilfeller ennå.
Varmepumper kan resultere i støyforurensing med de følger det kan ha for de som blir forulempet av støyen. I tillegg er det begrenset hvor disse kan monteres da det ikke er en privat endevegg slik som enderekken har. Det er flere hensyn å ta, både med tanke på felles inngangsparti med nabo hvor dette kan være til sjenanse visuelt, men også montering på vegger med naboens soveromsvinduer på samme side og montering på bakkestativ contra rett på trevegg.
I rapporter og skriv knyttet til varmepumper og plassering, oppfordres det til god dialog med naboer for å komme frem til løsninger som ikke er til sjenanse for tilstøtende naboer eller til ulempe for den som skal installere varmepumpen. Det er anbefalt 2 befaringer før endelig montering gjøres.

Det er ikke anbefalt å feste utedelen til en luft-luft varmepumpe direkte på trevegg. I utedelen sitter det en kompressor som skaper vibrasjoner. Vibrasjonene kan igjen skape resonans i boligens konstruksjon som kan oppleves sjenerende. Vi anbefaler å plassere utedelen med braketter på grunnmur eller på frittstående bakkestativ spesielt laget for varmepumper. Det bør alltid brukes vibrasjonsdempere. I Eineåsen Huseierforening er optimal plassering av varmepumpe ikke gitt fordi vi har ulike hustyper med soverom både på syd- og nordvegg. Informasjonsskriv fra forhandlere og sertifiserte montører av varmepumper understreker viktigheten av at kjøper av varmepumper får befaring og råd fra kvalifiserte fagfolk og i tillegg er det på nytt nevnt dialog med naboen om plasseringen før det monteres noe permanent som viktig.

Årsmelding 2021

ÅRSBERETNING FOR EINEÅSEN HUSEIERFORENING 2021

Styret har bestått av følgende medlemmer :

Vera Perminow (leder og sekretær) Anna Kreftings vei 48

Kjersti Hertzenberg-Nafstad(styremedlem) Anna Kreftings vei 32

Elisabeth Prøsch (styremedlem) Stian Kristensens vei 67

Espen Røang (styremedlem) Stian Kristensens vei 22

Arve Kjendseth (styremedlem) Stian Kristensens vei 39

Thi Dang (kasserer) Anna Kreftings vei 14

Det er avholdt 6 styremøter i løpet av 2021:

Mandag 15.februar

Tirsdag 13.april

Tirsdag 4.mai

Generalforsamling torsdag 10.juni

Tirsdag 31.august

Mandag 11.oktober

Onsdag 8.desember

Styremøte tirsdag 11,januar 22

Flere av møtene er blitt avholdt på Teams pga koronatiltak.

Styret har deltatt på befaringer på kommunens skogsområder i forbindelse med ønske om å rydde og tynne ut skogen i vårt område.

Utover dette har det vært en rekke uformelle samtaler, sms kontakt, mailer og telefonsamtaler mellom styremedlemmene og enkeltmedlemmer. Men dette anses som fritatt for referatplikt.

INFORMASJON TIL MEDLEMMENE GJENNOM ÅRET

Utsettelse av generalforsamling pga covid 19

Informasjon om ny ordning for innsamling av papir og plast i Anna Kreftings vei

Tenning av juletre på fellesarealet i lilleskogen

Nummerskilt til alle garasjer i Eineåsen Huseierforening

Informasjonsbrev angående byggearbeidene i forbindelse med utvidelse av fortau langs Stian Kristensens vei, riving av Gommerud skole og bygging av ny Eineåsen ungdomsskole.

Referat fra generalforsamlingen 10.juni.

Informasjon om dugnadene mandag 10.mai og mandag 18.oktober.

Informasjon fra skadedyrfirma angående observasjon av rotter og mus i vårt område

etterlysning av innkjøpte løse fartsdumper som har vært brukt på enkelte gangveier i vårt område

Informasjon om ladeforbruk i garasjene

Oppfordring til å benytte garasjene til parkering og ikke til lagring av andre ting.

Generalforsamling planlagt 22.mars ble utsatt pga smittevernstiltak

Generalforsamling gjennomført torsdag 10.juni utendørs ved lilleskogen

NYE BEBOERE I 2021

Anna Kreftings vei 30

HUSEIERSKIFTE

Styret skal ha beskjed fra selger om eierskifte. Styret sender velkomstbrev til nye beboere med informasjon og opplysning om hjemmeside og Facebookside.

DUGNAD OG VEDLIKEHOLD

Vårdugnaden ble gjennomført, men det ble dessverre heller ikke denne våren organisert servering og fellessamling etter dugnaden pga smittesituasjonen.

På høstdugnaden leide vi en kvistkutter. En huseier påtok seg bestilling og henting av kutteren og to medlemmer påtok seg ansvaret for betjening av kutteren av sikkerhetsmessige grunner. Vi bestilte en container mindre enn vi pleier til hageavfall. Det fungerte godt og styret anbefaler at vi fortsetter å bestille en fliskutter som erstatning for en container. Det blir også rimeligere.

Det ble ryddet i småskogen i lilleskogen etter merking av kommunen. Det er behov for ytterligere rydding neste år.

TRÆR OG BESKJÆRING LANGS PAAL BERGS VEI

Vi har sjekket med kommunen hvem som har ansvar for beskjæring av trær og busker langs Paal Bergs vei i vårt område og fått til svar at det er vi som må besørge slik beskjæring. Kommunen rydder kun rundt busskur hvis det er til hinder for trafikk og hvis det sperrer for utsikten. Noen av trærne langs veien og på vollen langs veien er blitt svært høye, så vi må vurdere om noe bør gjøres med dem.

TILFLUKTSROMMET VÅRT

Styret har vært i kontakt med Direktoratet for sivilt beredskap angående tilfluktsrommet som tilhører vår huseierforening. Tilfluktsrommet er ikke holdt ved like etter at myndighetene bestemte at det ikke lenger var lovpålagt å holde tilfluktsrom ved like. Nå er imidlertid dette endret slik at alle tilfluktsrom skal være operative i løpet av 48 timer ved behov. Det er vi som eiere som er ansvarlige for at dette skjer. Vi må derfor få en oversikt over hva som skal til for at vårt tilfluktsrom blir godkjent igjen. Vi har blant annet ikke verken strøm, vann eller ventilasjon i rommet i dag. Styret vil kontakte kommune og direktorat for å forhøre seg om vi kan få noe støtte til eventuelle utbedringer. Det kan også bli aktuelt å innkreve en ekstraordinær innbetaling fra huseierne hvis utgiftene til utbedringene blir store.

ASFALTARBEID

Det har ikke vært gjennomført eller planlagt noen nye asfalteringsarbeider det siste året.

GATELYS

Det ligger en link på Huseierforeningens hjemmeside hvor adressen til gatelys som mangler, kan legges inn slik at kommunen får beskjed om å komme og rette feilen.

EL-BIL LADING

Det ser ut som "barnesykdommene" i forbindelse med oppgraderingen av anlegget vårt og installasjon av ladere i garasjene våre nå på det nærmeste er over. Et par beboere har påtatt seg å følge opp Datek og har kommet fram til gode samarbeidsrutiner med dem.

STRØM I GARASJEANLEGGENE

I forbindelse med et lynnedslag i det gamle, elektriske anlegget i noen garasjer i Anna Kreftings vei i sommer, kom vi opp i en situasjon hvor vi må bestemme hvem som skal dekke utgiftene når det oppstår feil, skader eller mangler i det som må betegnes som infrastrukturen i fellesgarasjene våre. Vi fikk en relativt stor regning for feilsøking og utskifting av strømbokser etter jordingsfeil og kortslutning. Dette gjelder strømmen som går til lys og portåpnere i garasjene. Dette ble ikke skiftet i forbindelse med ladeinvesteringen vi gjorde og anlegget og sikringskapene er derfor gamle.

Styret foreslår at huseierforeningen dekker utgifter som måtte oppstå i dette anlegget, da det ofte er umulig å lokalisere feilen til enkeltgarasjer. Hvis dette medfører større utgifter enn antatt, må eventuelt fellesutgiftene økes.

REGNSKAP OG BUDSJETT

Medlemskontingenten betales to ganger i året og faktura sendes ut på mail som en pdf- fil. Fakturaen er spesifisert slik at det kommer frem hvor mye av kontingenten som gjelder internett. Flere huseiere har også i år etterlyst dokumentasjon som de trenger overfor arbeidsgiver som dekker internett for dem. Fakturaen fra huseierforeningen skal tilfredsstille både skattemessige krav og være godkjent som dokumentasjon overfor arbeidsgiver.

Per 1.1.2022 er samtlige husstander ajour med medlemsavgiften. Styret har fulgt opp dem som ikke hadde betalt innen fristen ved å ta personlig kontakt med dem det gjaldt og har da lyktes i å få inn kontingenten. For fremtiden vil vi legge et mindre gebyr på fakturaen dersom huseiere ikke betaler etter første purring, slik vi har anledning til.

Ut fra regnskap for i år og budsjettforslag for 2022, vil styret foreslå å øke medlemsavgiften med kr.500 per termin. Medlemsavgiften har stått på stedet hvil i flere år og nå har våre faste utgifter økt betydelig.

RENOVASJON

Vi har ulike ordninger for renovasjon i vår forening. Noen deler søppeldunk med naboen, noen har separat løsning og i Anna Kreftings vei har alle unntatt to husstander, en fellesbod for rest og matavfall som tømmes to ganger i uken ute ved Paal Bergs vei.

Kommunen reduserte i høst innsamling av papir, papp og plast til en gang i måneden med sekker plassert helt ute ved veien. Denne ordningen fant flere i Anna Kreftings vei utilfredsstillende, og flertallet av husstandene ønsket da å motta et tilbud om ukentlig tømming av papp, plast og

papir fra to utplasserte containere ute ved Paal Bergs vei. Ordningen er nettopp startet, så den er ikke evaluert ennå.

ROTTER OG SKADEDYR

Vi har per i dag en serviceavtale med Pelias som styret foreslår opprettholdt. Siste rapport er fra november 2021.Dersom noen registrerer skadedyr, vil styret gjerne ha beskjed så vi kan å få satt ut kontrollpunkter. Siste rapport viser at det har vært aktivitet av mus på samtlige kontrollpunkter og også av rotte på et kontrollpunkt. Neste sjekk er i februar og det vil da være tydeligere om det fortsatt er et problem. Vi oppfordrer alle huseiere til å gjøre det de kan for å forebygge mus og rotteplage i vårt område:

Fjern tilgang på mat

Ha lokk på avfallsdunker

Være påpasselig ved mating av fugler

ikke sett søppel på trappa

Fjern nedfallsfrukt fra hagen

Bruk lukkede kompostbinger

Ikke kast avfall på bakken

Kast ikke matavfall i toalettet

Tette sprekker og hull i yttervegger

Bruk finmasket netting i lufteventiler

Rotte og musegift er ikke tillatt satt ut

SNØMÅKING OG STRØING

Avtalen med Tron Skovli løper videre. Det er ikke mange tilbydere som er interessert i jobben i vårt område. Vi var i det store og hele fornøyde med sesong 20/21. Både måking, strøing og oppsamling av grus på gangveiene ble tilfredsstillende utført.

Vi har fått flere klager for starten av sesong 21/22 og har kontaktet Skovli om dette. Det gjelder både at måkingen har kommet for lang til etter snøfallet og at den har vært slurvete utført. Det ser også ut som det er blitt brukt større maskiner i år på våre smale gangveier. Dette har ført til skader både på et garasjebygg i SK og ødelagt mur i AK. Styret er i dialog med Skovli om dette, men oppfordrer også huseiere som opplever skader på sine eiendommer om å kontakte Skovli direkte med den konkrete saken. Elisabeth Prøsch i styret er kontaktperson for måking og strøing og kan kontaktes når det gjelder dette.

LEKEPLASSER

En lekeplass i vårt område er avviklet på nedsiden av Anna Kreftings vei. Vi må vurdere om det er behov for å oppgradere lekeplassene hos ettersom det foregår et generasjonsskifte i mange av våre boliger, og det blir flere småbarn i vårt område.

I forbindelse med dugnaden i høst, ble det meldt bekymring til styret fra huseiere som mente at en sykkelrampe som var bygget nedenfor Gommerudbanen i skogen, var farlig og burde fjernes.

Det viste seg at det var en av våre beboere som hadde bygget rampen Det var ulike meninger blant huseierne om saken og styret konkluderte med at den var bygget på kommunens område og at de som var bekymret for dette, måtte kontakte kommunen om saken.

TRAFIKK OG PARKERING - EN GJENGANGER

Vi vil igjen minne om at vi har begrenset med parkeringsplasser på vårt område og at huseiere må bruke garasjen til biler og ikke til å lagre andre ting. Eller eventuelt leie ut garasjen til en nabo som ønsker to garasjeplasser.

En ekstra bekymring nå har vært om det vil bli ytterligere press på parkeringsplasser ved fremmedparkering under bygging og senere ved drift av nye Eineåsen skole. Det legges opp til svært få parkeringsplasser til personalet ved den nye skolen. Da fortauet i SK ble utvidet i høst, var man redd for at parkeringsplassene langs veien skulle bli borte. Det viste seg heldigvis at man fikk beholde plassene langs veien som før. Flere hager langs veien ble imidlertid barbert fordi gjerder og hekker var plassert på kommunens grunn, Noe mange av hageierne nok ikke var klar over. For øvrig oppfordrer vi igjen alle til å vise varsomhet ved kjøring og parkering på gangveier og parkeringsplasser og unngå kjøring og parkering på gangveiene mest mulig.

TELENOR DIGITAL

Vi viderefører avtalen med Telenor for levering av internett og TV signaler. Vi inngikk en avtale i mars 2020 som varer i tre år. Fra mars 2021 økte prisen med 30 kr per måned per husstand.

HJEMMESIDE OG E-POST

Eineåsen huseierforening har en hjemmeside på http://www.123hjemmeside.no/eineasen

Vi har videreført abonnementet på denne hjemmesiden.

e-post til styret ; eineasen@gmail.com

Mange huseiere er også med i en Facebooksiden for Eineåsen huseierforening.

Styret kommuniserer med huseierne på mail og legger ut aktuell informasjon både på hjemmesiden og på Facebooksiden.

Espen Røang i styret er kontaktperson for hjemmesiden og Facebooksiden.

GARASJEPORTÅPNERE
Portåpnere kan bestilles rimelig på Portspesialisten. Den du skal bestille heter PS-TX1.

Hvis du har problemer med å installere den nye åpneren, kan flere i styret være behjelpelige med å installere den for deg.

Styret har ellers tilgang til en nøkkel til sikringsskapene ute. Nøkkelen ligger i en nøkkelsafe som står på postkassestativet til en av husrekkene i SK. Hvis hovedsikringen skulle gå, kontakt en i styret,

EINEÅSEN HUSEIERFORENING ER 50 ÅR I 2022

Huseierforeningen vår ble stiftet for 50 år siden denne våren. Styret vil undersøke om det er interesse for noen form for feiring eller markering av denne milepælen blant medlemmene våre.

VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

-Elisabeth Prøsch (SK67) har sittet i styret i fire år og går dermed ut av styret..

-Kjersti Herzenberg- Nafstad (AK 32) har sittet i styret i to år og går dermed ut av styret.

-Vera Perminow (AK 48) har sittet i styret i to år og går dermed ut av styret.

-Espen Røang (SK22) har sittet i styret i et år og er ikke på valg

-Arve Kjendseth (SK39) har sittet i styret i et år og er ikke på valg

- Kasserer Thi Dang (AK14) har sittet i styret i et år og er ikke på valg

HVIS NOEN VIL FORESLÅ SEG SELV ELLER ANDRE TIL NOEN AV DE LEDIGE STYREMEDLEMSPLASSENE, MOTTAS FORSLAG MED TAKK!

GENERALFORSAMLING 2022 er planlagt avholdt i Klubbhuset ved Gommerudbanen mandag 21.mars 22 kl 19.00 hvis koronasituasjonen tillater det.

Styret ber om at eventuelle saker til agenda blir sendt til eineasen@gmail.com innen utgangen av januar.

Innkalling sammen med regnskap og budsjett vil bli sendt ut minimum to uker før Generalforsamlingen.

Referat ekstraordninær generalforsamling

februar 2024

Det var 58 husstander til stede samt 6 fullmakter. Dermed var den ekstraordinære generalforsamlingen vedtaksfør.

1. Godkjenning av Innkallingen
Innkallingen ble godkjent.

2. Valg av møteleder og referent
Vera Perminow ble valgt til møteleder, Espen Røang ble valgt til referent.

3. Garasjesaken SK 17- hva sier jussen?
Advokat Steinar Lie fra Advokatfirmaet Frøy AS orienterte om jussen i garasjesaken:
- Det er en komplisert sak det kan framføres gode argumenter for ulike syn
- Jussen vil ikke hjelpe oss i å finne en løsning som uomtvistelig er den riktige. Etter hans mening ville det være rart og bortkastet med en domstolsbehandling for å løse konflikten.
- Vi må heller se etter kompromisser og løsninger som kan virke rimelig for den enkelte og for fellesskapet.
- Huseierforeningen og fellesarealene har svak styringsstruktur og mangler i vedtektene som gjør det ekstra vanskelig å håndtere slike saker. Her er det et forbedrings- potensiale.
- Bomberom: Lie har ikke sjekket om bomberommet formelt er eid av Fellesareal B med bruksrett for alle beboerne i Huseierforeningen, men det er det mest nærliggende å legge til grunn.
- Fellesarealene er ikke seksjonert. Det innebærer at garasjene er eid av fellesarealene i fellesskap. Men det registreres at forsikring og vedlikehold har vært dekket av den enkelte garasjebruker helt siden starten. Det trekker i motsatt retning for eierskapet.

Det kom flere spørsmål fra medlemmene til Advokat Lie:
- Bomberommet var et kommunalt krav i sin tid. Har kommunen et ansvar i den situasjonen vi når har? Advokat Lie mente nei.
- Dobbelt- garasjen i SK hadde lekkasjeskadet i 2019. Utbedring av skaden ble dekket av de garasjebrukerne, ikke Fellesareal B. Kan de få pengene tilbake. Advokat Lie svarte at etter hans mening burde den skaden blitt dekket av Fellesareal B. Men på grunn av foreldelsesfristen på 3 år, ville de ikke nå få pengene tilbake. Har påpekte videre at selv om behandlingen den gangen var uriktig, er det ikke et argument for å fortsette en uriktig behandling. Forøvrige understreker begge hendelsene at det for hver av de tre fellesarealer bør lages årlige inspeksjonsrutiner, vedlikeholdsplaner og budsjetter.
- Det ble også kommentert at det er flere blokker på Rykkinn bygd på tidlig 70- tall som har hatt korrosjonsproblemer fordi entreprenørene blandet salt i betongen.
- De berørte garasje- brukerne har fått avslag to ganger i sine respektive forsikrings□selskap. Bør

man forfølge dette videre? Det ble anbefalt at kan fremme saken for Forsikringsklagenemda, men det vil ta tid å få en konklusjon.

Advokat Lie var tydelig på at det ikke er tvil om at felt B eier garasjene og fellesareal B i fellesskap, og at det derfor ikke er en aktuell løsning at de som disponerer de berørte garasjene skal dekke alt. Videre oppfordret han oss til å prøve å komme frem til en minnelig ordning hvor også de to andre feltene (A og C) bidrar økonomisk.
Etter hans mening ville den mest uriktige løsningen være at de berørte garasje-brukerne må dekke hele kostnaden. I utgangspunktet så mener han at eiere av areal B må ta kostnaden, men samtidig vil det ikke være unaturlig at Huseierforeningen også bidrar med noe, i og med at tilfluktsrommet ligger under.
Advokat Lie avsluttet sitt innlegg ved å anbefale partene å finne løsninger ved kompromissvilje - selv om det kan prosederes for ulike syn.

4. Forslag til kostnadsdeling
Styret hadde til møtet utarbeidet et forslag til kostnadsdeling. Siden innkallingen ble sendt har det kommet mye innspill og informasjon til den enkelte både pr e- post i møtet gjennom orienteringen fra Advokat Lie. Det har derfor kommet forslag til utsettelse av saken for å gi den enkelte mer tid til å fordøye informasjonen.
Det ble derfor besluttet å utsette realitets- behandlingen av forslaget til den ordinære generalforsamlingen 18. mars 2024.

5. Terminering av avtale mellom garasje- eiere/brukere og Huseierforeningen
På grunn av det mottatte kravet fra garasje-eierne/brukerne mot Huseierforeningen og usikkerheten rundt finansieringen av prosjektet, ble det besluttet å terminere ovennevnte avtale.

6. Trekke byggesøknad
I e- post datert 20.01.24 er det foreslått av Monica Løvseth Kullhuset å trekke byggesøknaden mot kommunen. Forslagsstiller presiserte i møtet at et annet akseptabelt alternativ vil være at Huseierforeningen trekker seg som Tiltakshaver for søknaden.
Det ble vedtatt at Huseierforeningen trekker seg som tiltakshaver.
Den inngåtte Erklæringen som kommunen har krevd for godkjenning av byggesøknad er ikke akseptabel for eierne i Fellesareal B. Kommunen er orientert om at erklæringen er derfor ikke gyldig. Originaldokumentet er tilintetgjort.
Selve byggesøknaden trekkes altså ikke, men det skal meldes fra til kommunen om at det skal inn en annen tiltakshaver enn Eineåsen huseierforening.

7. Styringskomite for byggeprosjektet
Forslaget om styringskomite ble trukket som en konsekvens av at kostnadsdelingen fortsatt er uavklart.

8. Eventuelt

Det ble orientert om at styret i Huseierforening trekker seg etter det ekstraordinære generalforsamlingen, med unntak av Thi Dang som fortsetter som kasserer. Vera Perminow har sagt seg villig til å fungere som kontaktperson frem til den ordinære generalforsamlingen den 18. mars 2024 som skal velge nytt styre. Det ble også opprettet er valgkomite som skal finne kandidater til nytt styre. Komiteen består av Monica Løvseth Kullhuset, John S. Richardsen og Vera Perminow

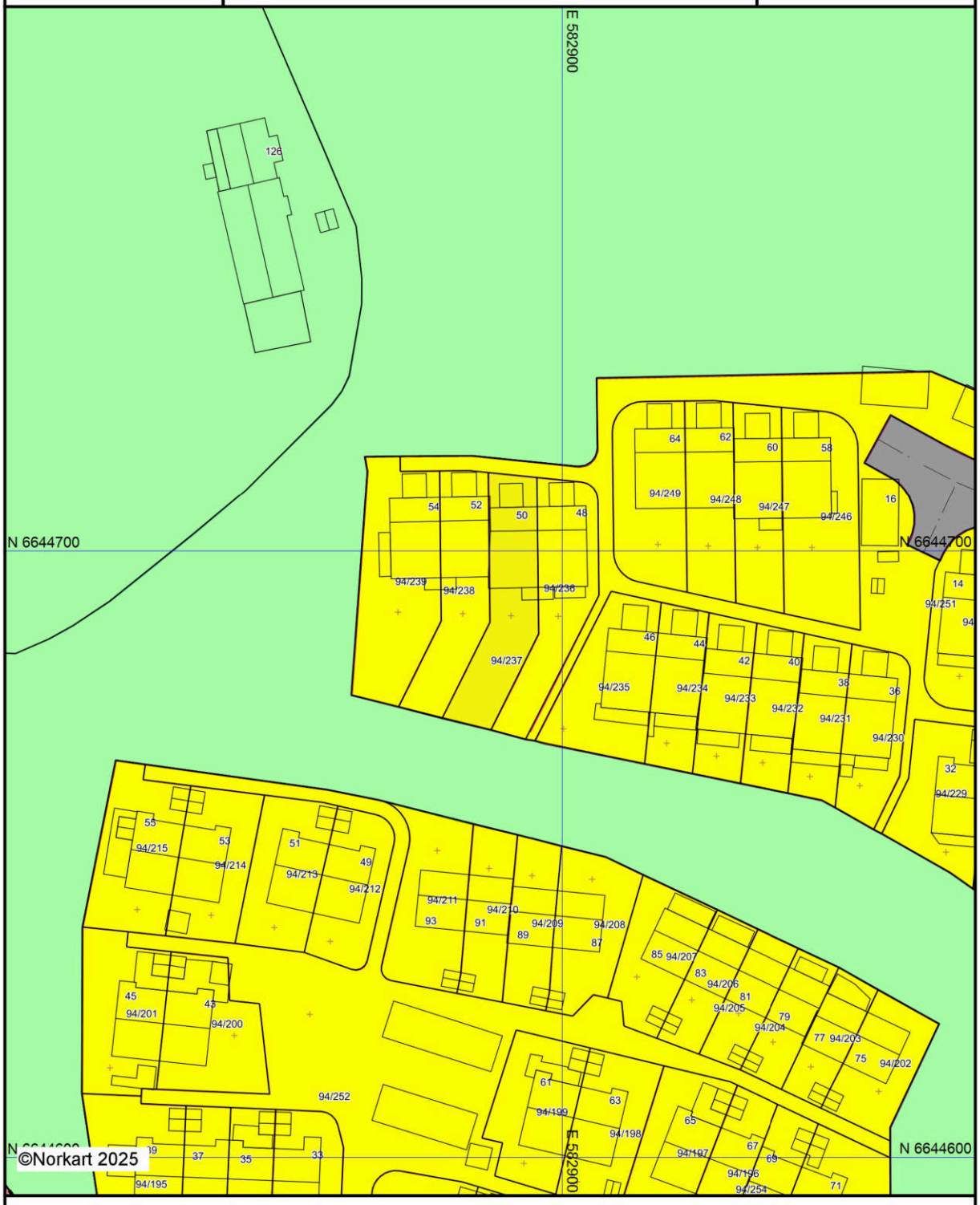
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/237
Adresse: Anna Kreftings vei 50
Dato: 05.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



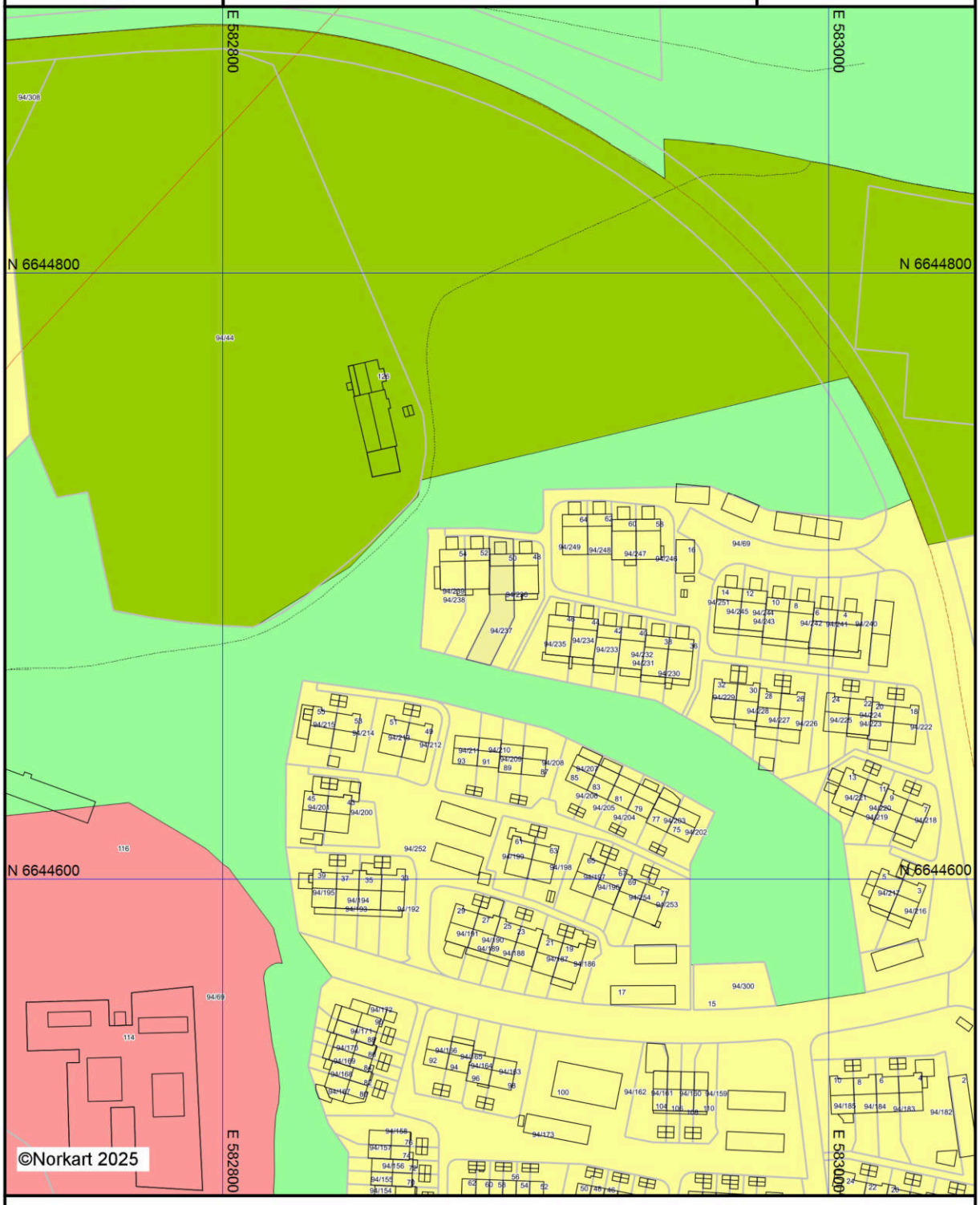
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/237
Adresse: Anna Kreftings vei 50
Utskriftsdato: 05.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/237
Adresse: Anna Kreftings vei 50
Utskriftsdato: 05.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 05.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 345 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 345 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** L1

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

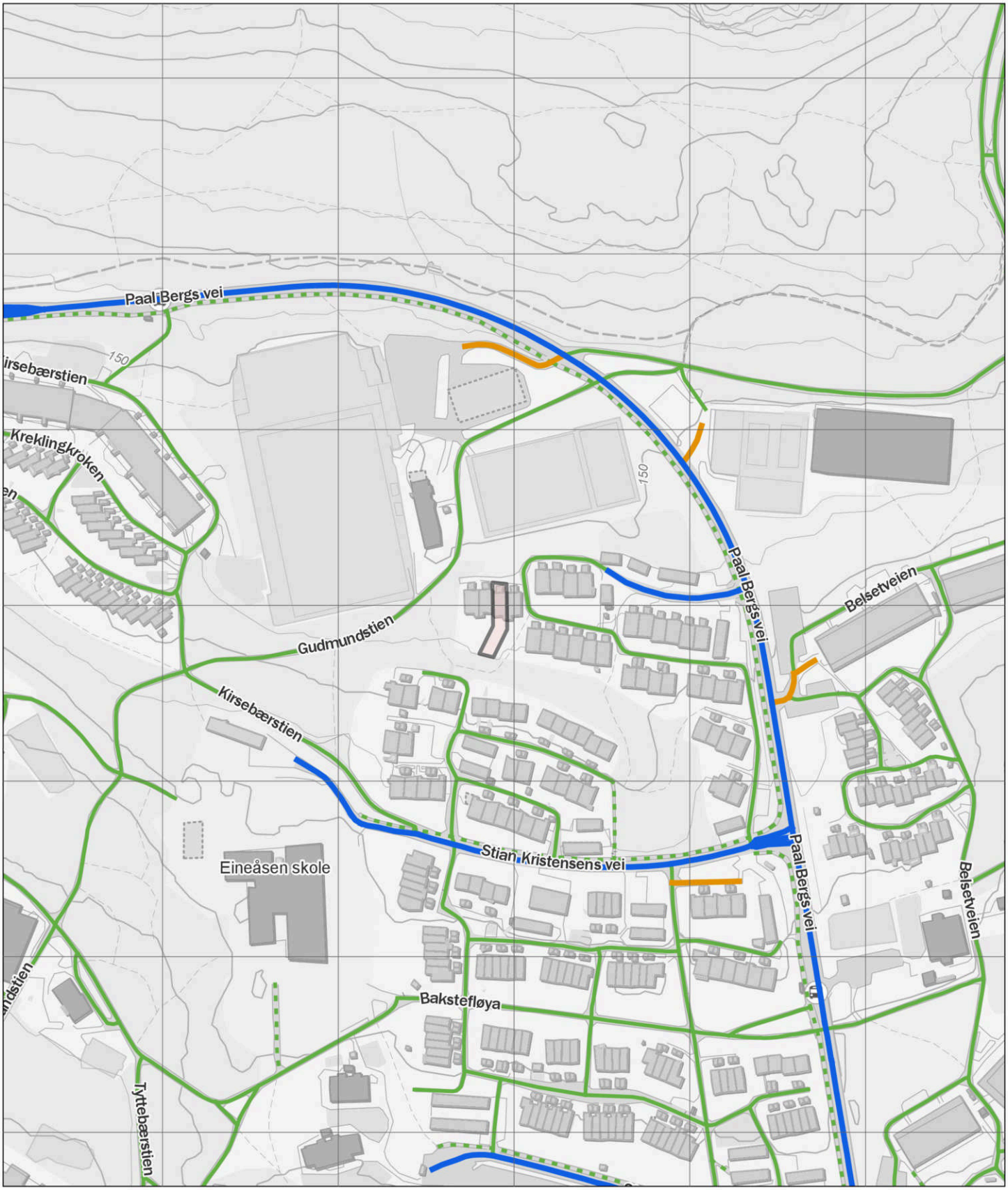
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/237/0/0

Adresse: Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/08/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

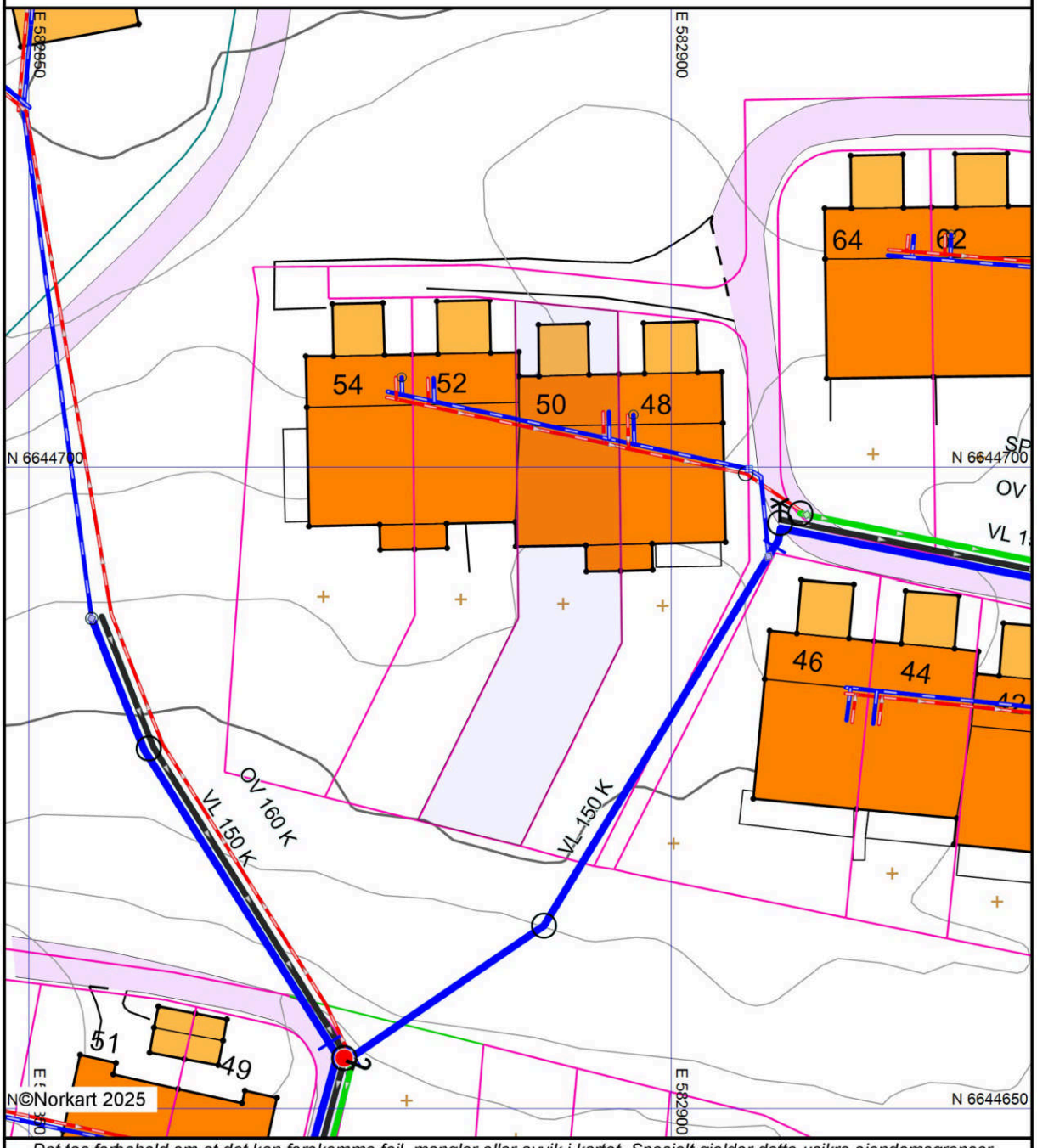
Eiendom: 94/237
Adresse: Anna Kreftings vei 50
Dato: 05.08.2025
Målestokk: 1:500

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: 05.08.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17077647	328	27.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	51

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.08.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	1 159,18 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	938,46 kr
Sum	**6 691,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Forskudd vann 2025	15%	51 m3	27.84	1/1	0 %	1 419,92 kr
Forskudd avløp 2025	15%	51 m3	32.44	1/1	0 %	1 654,52 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**8 850,63 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.08.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN								

Avtale 90132944 (Avgiftsadresse: Anna Kreftings Vei 50)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	07.05.2021	14.03.2023	Utenfor rute	Utført
1 etasje stue	1	07.05.2021	14.03.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1. Sotluke er for nært brennbart materiale		12.01.2016
Ildsted	23. Godkjent plate mangler under ildsted.		12.01.2016

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**237**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
71/407	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
85/245	Tilbygg	☐	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:

010708000BK0901398

18. mai 1972.

143-71
144-71
406-71
407-71 bilag 9,10,11.GJ/it

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 94, bnr. 69 tomt nr.14,15,16 og 17.
Felt L 1 og L 2 av Gommerud.

En viser til Deres brev av 18. januar og 15. mars d.å., med söknad om brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eindom.
Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.
Ved besiktigelsen 10. mai hadde en intet vesentlig å bemerke til husenes utförelse.
Ferdigattest vil bli utstedt når attest fra feiermesteren, vannverket og helserådet foreligger.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen

e.f.

Thorstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 237 Fnr 0 Snr 0

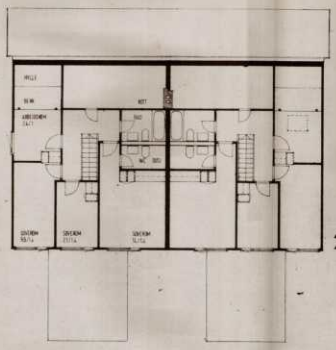
Eiendommens adresse:

Anna Kreftings vei 50, 1348 RYKKINN

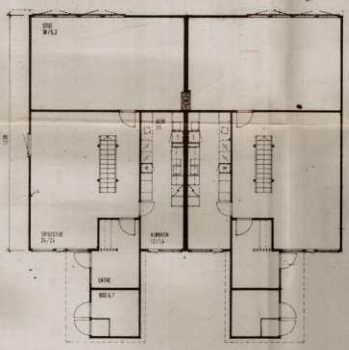
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 125 000
Som sekundærbolig:	kr 8 500 000

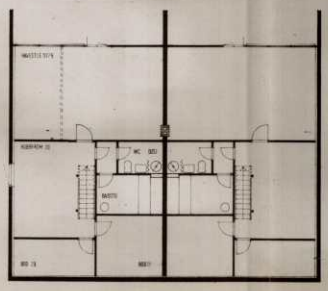
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



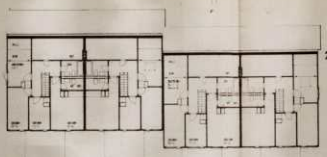
2. ETASJE



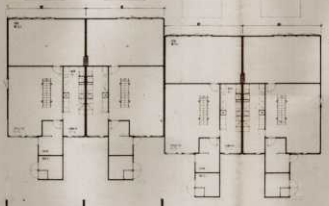
1. ETASJE



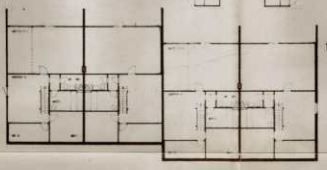
1.U. ETASJE



2. ETASJE



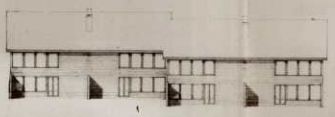
1. ETASJE



1.U. ETASJE



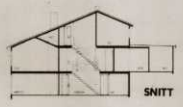
INNGANGSIDE



HAGESIDE



GAVL



SNITT

KOMM. DEPARTEMENTET
04027 - 3. 9. 71
D.

KOMM. DEPARTEMENTET
04027 - 3. 9. 71
D.

BEGJÆRT KOMMUNERÅD
Lnr. 5077
Bilag nr. 3
Mottatt A.M.A. 11971

RYKKINN FELT L 1	HUS TYPE: R N-80/2U-122-A
GR. NR. 94 BR. NR. 69	TEGN TYPE: PLANER, SNITT OG FASADER
HUS NR. 17 19	TEGN NR: 124-80/2U-0-01 — GRUPPE: A
DATO REV. / REV. OMFATTER / SIGN. SIGN.	
TEGNET AV: Olav Selvaag — KONTR. AV: —	MÅL: 1:100 — DATO: 22/2 '71
A/S SELVAAGBYGG	

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:
Anna Kreftings vei 50, 1348 Rykkinn
Gnr. 94, Bnr. 237, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250291

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian L. Eriksen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848
E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
