PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

PAAL BERGS VEI 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

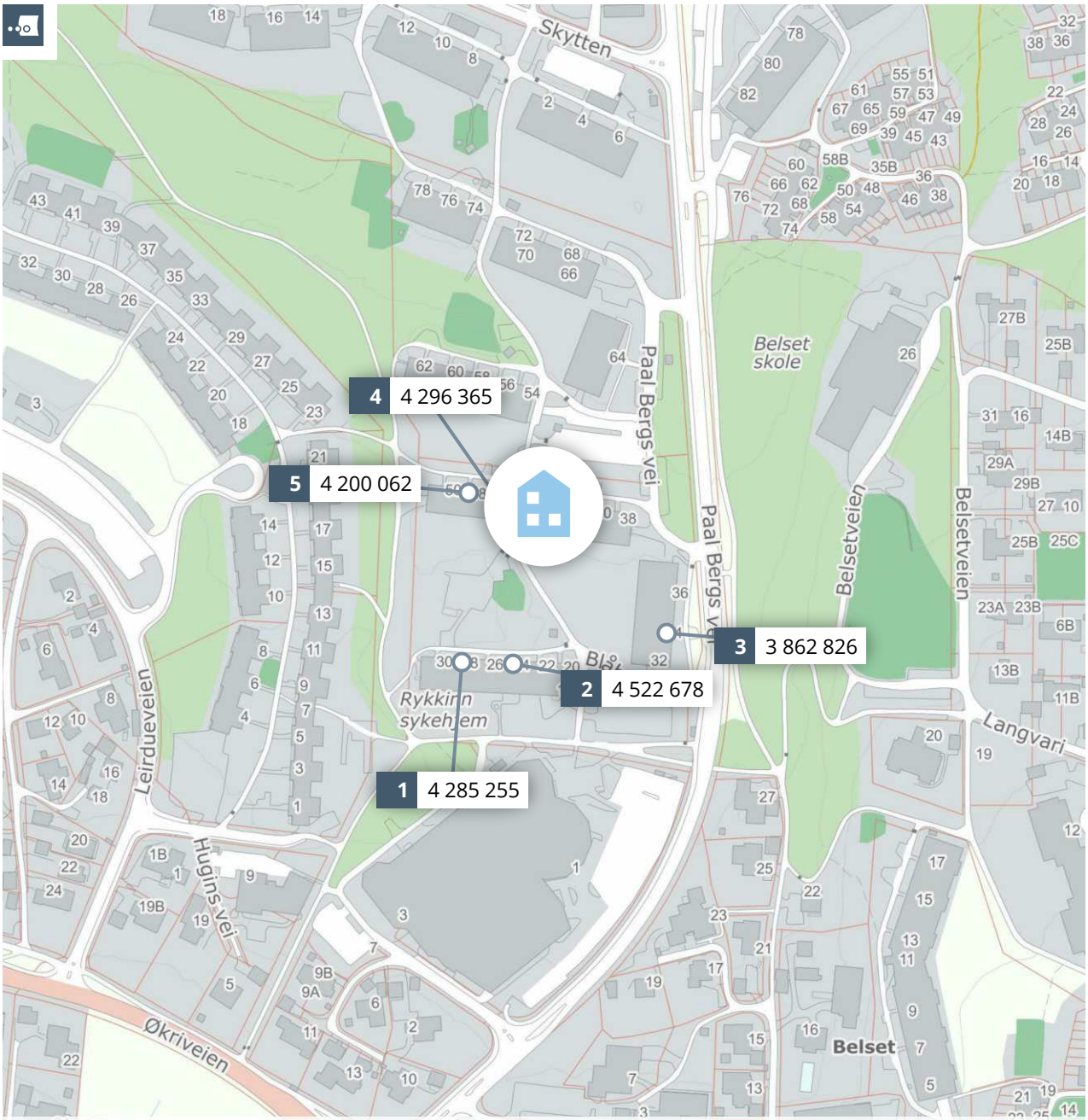
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PAAL BERGS VEI 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Paal Bergs vei 44, 1348 RYKKINN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 93 BNR 349 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 09

Verdivurdert til

4 400 000

92 878	4 492 878	65 114
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	3 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	4 694
Formue	46 314
Soverom	2
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Paal Bergs vei 28 77 m²	1970	1. etg	2 sov	26.11.2024	3 900 000	**4 180 800**	104 455	4 285 255	**55 653**
2	Paal Bergs vei 24 78 m²	1971	1. etg	2 sov	19.06.2025	4 600 000	**4 420 000**	102 678	4 522 678	**57 983**
3	Paal Bergs vei 34 58 m²	1971	1. etg	2 sov	29.08.2025	3 850 000	**3 775 000**	87 826	3 862 826	**66 600**
4	Paal Bergs vei 46 67 m²	1971	1. etg	2 sov	31.10.2024	3 590 000	**4 200 000**	96 365	4 296 365	**64 125**
5	Paal Bergs vei 48 73 m²	1971	2. etg	2 sov	21.04.2024	4 200 000	**4 100 000**	100 062	4 200 062	**57 535**

- Pen 3 roms hjørneleilighet i 1. underetasje
- Solrik balkong på 9 kvm. m/bod
- Stue m/spiseplass
- Kjøkken fra 2013 - fronter fra 2021
- Pent flislagt bad fra 2016
- 2 soverom
- Entré med garderobe
- Ekstern bod i samme etasje
- Garasjeplass med EL-lader fra 2023
- Rett ved Rykkinn senter
- 2 min. gange til bussholdeplass

Det veldrevne borettslaget i Paal Bergs vei grenser direkte til Rykkinn nærsenter med de fleste servicetilbud. Få min gange til offentlig kommunikasjon med bussholdeplass med hyppige avganger til bl.a. Oslo og Sandvika. Internvei til nærmeste barnehage og ny ungdomsskole, og 1,7 km til barneskole. Flott turterreng ved Eineåsen, Glittredammen og Kolsåstoppen, og enkel tilgang til alpinanlegg, lokale løyper og langstrakte marka traséer på vinterstid. Få meter til treningssenter og enkel tilgang til lokale idrettsanlegg og tennisbane. Gangavstand til Rykkinnhallen og kort vei til svømmehall og idrettsfasiliteter på Rud.

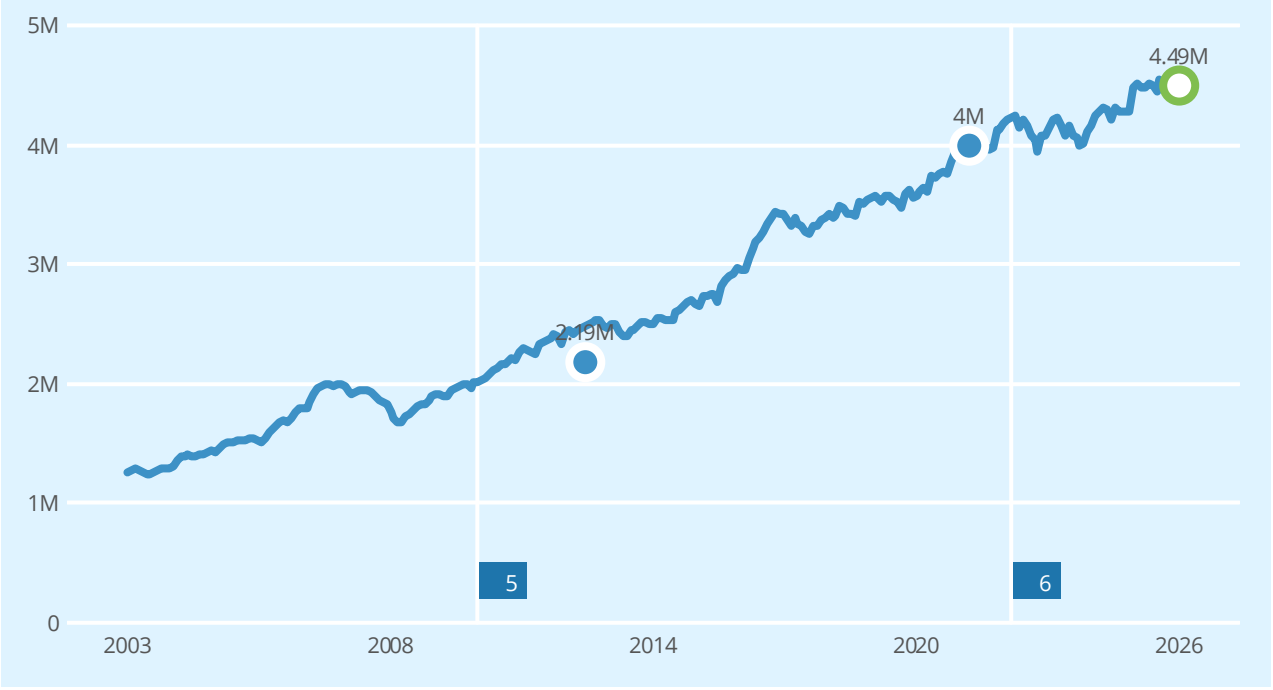
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



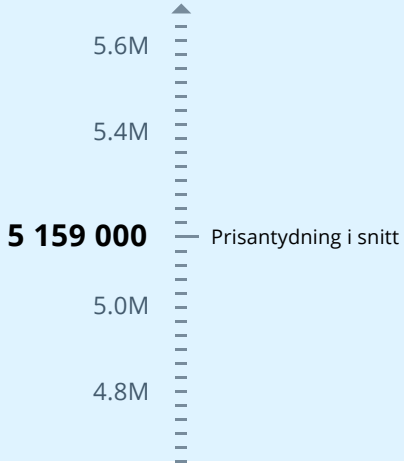
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.06.2021	28.06.2021	14.09.2021	3 800 000	3 900 000	95 925	3 995 925
18.01.2013	29.01.2013	05.03.2013	2 090 000	2 140 000	47 848	2 187 848

Leiligheter til salgs i 1348 RYKKINN nå

6
leiligheter til salgs

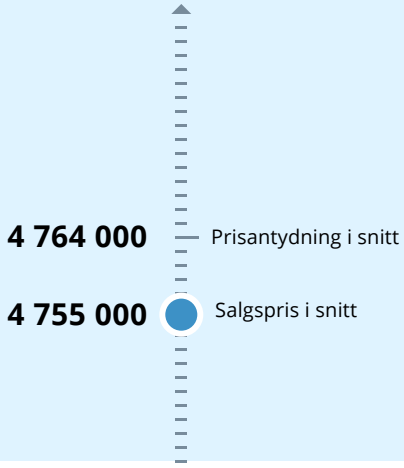


Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Leiligheter solgt i 1348 RYKKINN siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

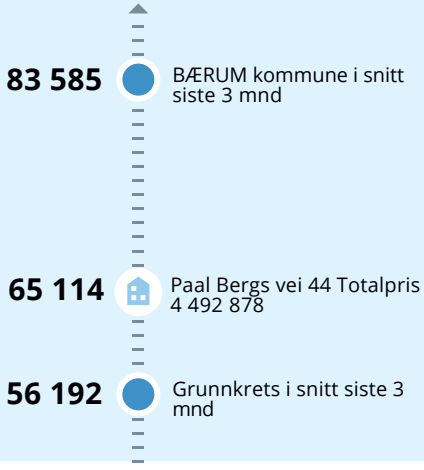


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Paal Bergs vei 44, 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 349
Andelsnummer 151

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1805 **Referansenummer:** ID2146

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

Ikke valgt

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1970. Leiligheten ligger i byggets U1.etasje, inneholder følgende rom: Entré, kjøkken, gang, bad, stue m/spiseplass, 2 soverom og bod på balkong.
Ekstern bod i U1. etasje.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som greit vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Det nevnes spesielt: Etasjeskiller er tildels vesentlig skjev og ved oppretting vil dette medføre betydelige kostnader.

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med kledning i tre og teglstein.

Flatt tak, ukjent taktekket.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1990 og 1995.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.
Skyvedør med isolerglass fra 2020.

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, lamimat og parkett.
Overflater vegger med: Fliser, panelplater, tapet og glatte malte overflater.
Overflater tak med: Malte plater og malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,39 meter
Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av lakkerte 3-speils fyllingsdører og lakkerte fyllingsdører.

Det er montert portelefon.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst fra 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Det er lagt nye fliser på en vegg og gulv i dusjen i regi av nåværende eier. Det foreligger dokumentasjon.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig underliggende tettesjikt i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyska, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013, opplyst nye fronter i 2021.

Innredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, mikro og kjøleskap m/fryser. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er montert komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk til felleskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner er plassert i vegg på badet.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken til felles avtrekk for bygget.
Naturlig ventilasjon forøvrig ved spalteventiler på vinduer.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner.

200 liters varmtvannstank fra 2002. Plassert i skap i gangen. Det er montert automatisk lekkasjesikring i tilknytting til berederen.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

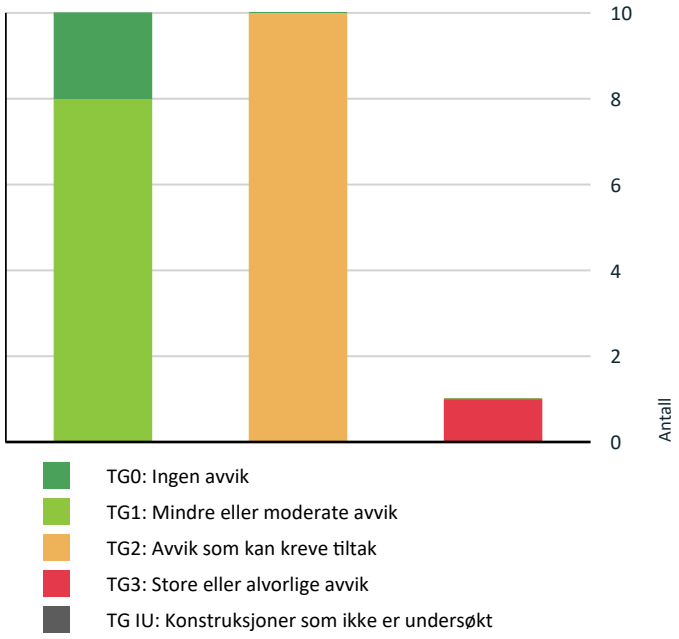
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggemeldte tegninger er det tegnet ett kott i tilknytting til stuen. Kottet er fjernet og tatt inn som en del av stuen. Endret bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

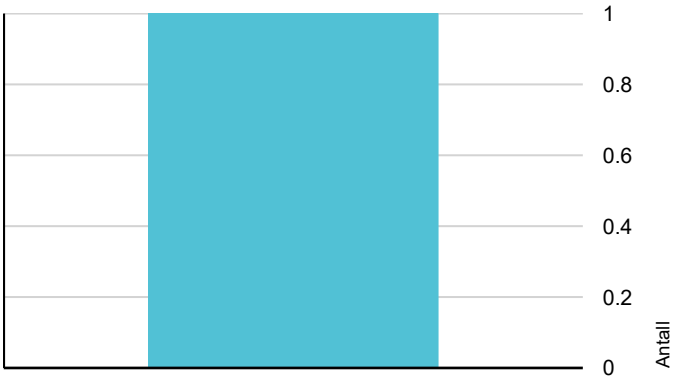
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021 , flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > U1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > U1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1990 og 1995.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har snart passert forventet brukstid, dette vil i de fleste tilfeller medføre nedsatt tette og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges for utskifting av vinduer.


Vinduer fra 1990.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.
Skyvedør med isolerglass fra 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med tremmegulv i tre. Rekkverk i stål og glass ca 97 cm høyde.
Det er montert markise og bod i tilknytting til balkongen.

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

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

Tilstandsrapport



Rekkverk 97,5 cm høyde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Fliser, laminat og parkett.
Overflater vegger med: Fliser, panelplater, tapet og glatte malte overflater.
Overflater tak med: Malte plater og malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,39 meter

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser i gangen har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes reliming av fliser.



Løs flis.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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

Rom som er målt: Kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik ca 45 mm på kjøkken og ca 40 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 3 og kostnader er knyttet planavvik over 30 mm i et rom. Kostnader er knyttet til kartlegging av nøyaktig skjevhet i hele leiligheten. Dersom oppretting skal utføres må det forventes vesentlige ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevhet kjøkken.

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 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte 3-speils fyllingsdører og lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

U1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst fra 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Det er lagt nye fliser på en vegg og gulv i dusjen i regi av nåværende eier. Det foreligger dokumentasjon.

U1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

U1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

U1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig underliggende tettesjikt i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Ved kontroll i sluket er det smøremembran med mansjett som er brukt. Smøremembran er ment å være overliggende og det avviker fra anbefalt løsning å bruke dette som underliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tiltak:

Konsekvens av at smøremembran ligger under støpen er at denne utsettes for friksjon og det er støre risiko for punktering av membranen. Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.


Sluk med smøremembran klemt i sluket.


Ukjent tettesjikt/konstruksjonsoppbygging i sisternekasse.

U1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyska, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en luke på siden av toalettkasse. Det er ikke mulig å se inn i luken, men ved å ta bilde fremkommer det at kassen er bygget i organisk materialet/treverk. Dette avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved lekkasjer kan organisk materiale bli fuktskadet.


Bilde tatt inne i sisternekasse

U1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

U1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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 vegg mot badet fra kjøkken.



Fuktsøk i vegg mot badet. Målinger viser under 7%

KJØKKEN

U1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013, opplyst nye fronter i 2021.

Innredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, mikro og kjøleskap m/fryser. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring.

U1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til felleskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belysning på ventilatoren fungerer ikke.
Ofte er det ikke tillatt å koble ventilatorer til felles avtrekksystem

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Belysning bør utbedres.
Det bør foretas undersøkelser med hensyn til ventilator tilkobling. Det kan ikke utelukkes at denne må skiftes.



Ventilator koblet til felles avtrekk. Belysning virker ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner er plassert i vegg på badet.



Fordelerskap for forbruksvann.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken til felles avtrekk for bygget. Naturlig ventilasjon forøvrig ved spalteventiler på vinduer.



Spalteventil på kjøkken.

Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2002. Plassert i skap i gangen. Det er montert automatisk lekkasjesikring i tilknytting til berederen.
Det bemerkes: Vaskemaskin står i skapet ved siden av, føler for lekkasjesikring bør legges så den også ligger under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Bereder.

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.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist faktura for retting etter el-tilsyn. Det foreligger ikke samsvarserklæring for noen arbeider i boligen

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er opplyst at en kurs løses sikring ut fra tid til annen, dette tyder på at kursen er underdimensjonert i forhold til bruken.
TG med bakgrunn i alder på deler av anlegget, for svak kurs og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsrekke.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

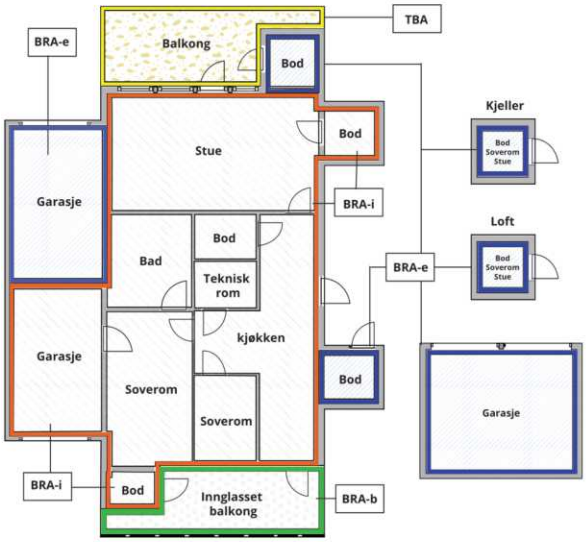
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U1. Etasje	69	3		72	9
SUM	**69**	**3**			**9**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U1. Etasje	Entré, kjøkken, gang, bad, stue m/spiseplass, soverom, soverom 2	Bod på balkong, ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På byggemeldte tegninger er det tegnet ett kott i tilknytting til stuen. Kottet er fjernet og tatt inn som en del av stuen. Endret bruk.

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 utført bytting av fliser i dusjen, oppussing av barnerom og mindre el-arbeider. Dokumentasjon er fremvist.

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)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Bod i U1. etasje er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Emil Rognstad Jenssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	349		0	25391.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Paal Bergs vei 44

Hjemmelshaver
Al Rykkinn Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL RYKKINN BORETTSLAG I	954644332			Jenssen Emil Rognstad, Jenssen Marte Rognstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
151

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.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Ekstern bod i U1. etasje på ca 2 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum kommune	05.08.1969	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	27.09.2022	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei
Proff elektriker	13.07.2022	Faktura utbedring etter el-tilsyn	Gjennomgått	1	Nei
V Byggeservice	03.05.2023	Faktura bytte fliser i dusj.	Gjennomgått	1	Nei
RKR Hjem og hage	12.08.2023	Faktura oppussing barnerom.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	29.10.2025	
3	29.10.2025	
4	04.11.2025	
5	04.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/ID2146

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.
7250433

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Rognstad Jenssen	Emil Rognstad Jenssen

Gateadresse
Paal Bergs vei 44

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250433

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La nye fliser i dusjen
Arbeid utført av	V byggservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet at hele blokken er skjev.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedringer etter el tilsyn. Komfyrvakt, asd deksler, fast tilkobling til varmtvannsbereder, stikkontakt på bad
Arbeid utført av	Proff elektriker as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført tilsyn før sommeren 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har opplegg for lader. Ladeboks installert vinter/vår 2023 av firma som borettslaget hadde avtale med.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250433

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250433

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250433

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Rognstad Jenssen	c6cb2b00ffaa6fcb947fb1 8e19de2a04af939c3f	22.10.2025 18:18:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Rognstad Jenssen	8ded178e63131b0e7da17a 63b79984717e14dbf3	22.10.2025 19:19:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250433

→ 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

Paal Bergs vei 44

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	12 min 0.9 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	11 min	
328 elever, 21 klasser	0.9 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	22 min	
107 elever, 7 klasser	1.7 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	8 min	
210 elever	0.6 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.)	8 min	
297 elever, 19 klasser	0.6 km	
Rosenvilde videregående skole	5 min	
620 elever	2.5 km	
Dønski videregående skole	7 min	
550 elever, 29 klasser	3.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Rykkinn senter i Paal Bergs vei Linje 160, 160E	3 min 0.2 km	
Kolsås Linje 3	21 min 1.8 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 8.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.4 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

BARNEHAGER

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...	7 min	
51 barn	0.6 km	
Glitre barnehage Avd Langeleiken (...	8 min	
54 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	4 min
Coop Extra Rykkinn	16 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	4 min
Vitusapotek Rykkinn	3 min
Kolsås Vinmonopol	21 min

SPORT

Tyttebærstien balløkke	4 min
Belset skole	7 min
FitnessRoom Rykkinn	4 min
Bærum Squash & Fitness	7 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

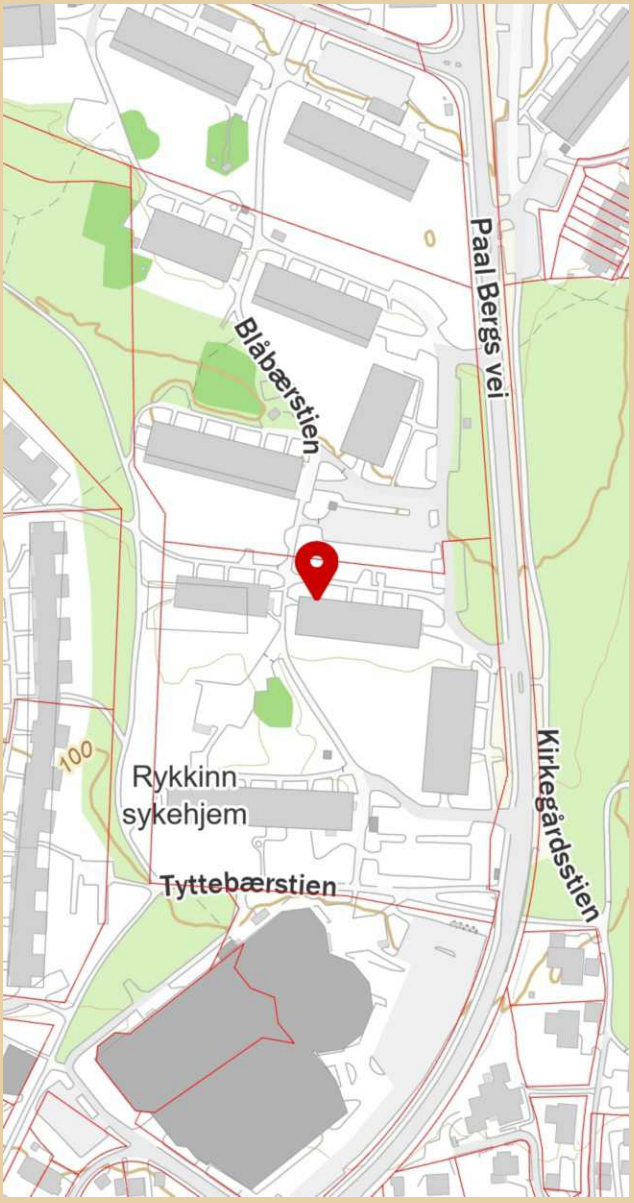
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



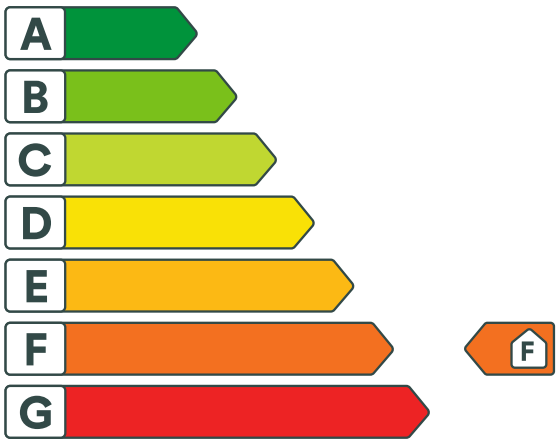
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Paal Bergs vei 44, 1348 RYKKINN**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245473**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16143774**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72 m²**	Oppvarmet bruksareal **69 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **275.13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273.15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18847 kWh**

Paal Bergs vei 44, 1348 RYKKINN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Boligopplysninger:

A/L Rykkinn Borettslag I	Vår ref.:	20/100
PAAL BERGS VEI 44	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Marte Rognstad Jenssen, Emil Rognstad Jenssen
Organisasjonsnr: 954 644 332	Andelsnr:	151

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 694

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	517
	FELLESUTGIFTER	3 397
	AVDRAG LÅN	280
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	92 878	Gjeld siste årsoppg.:	96 596
Klient ajourf. lån:	18 091 878	Klient gj. s. årsoppg.:	18 759 634

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907067097, Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 06.01.2026: 18 091 878

Andel av saldo: 92 878

Første termin/første avdrag: 28.12.2022 (siste termin 28.11.2041)

Renter beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Astrid Louise Hagen
Adresse:	PAAL BERGS VEI 46
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	styret@rykkinn1.no

Parkering: Se vedtektene

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	96 596	Andre inntekter:	2 100
Annen formue:	46 314	Utgifter:	5 980		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/349

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

A/L Rykkinn Borettslag I	Vår ref.:	20/100
PAAL BERGS VEI 44	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Marte Rognstad Jenssen, Emil Rognstad Jenssen
Organisasjonsnr: 954 644 332		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428977

HUSORDEN FOR A/L RYKKINN BORETTSLAG I

(Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 1992, 25. april 1994 , 3. april 1997, 28. april 1998, 11. mai 2000, 5. mai 2004, 8. mai 2008, 11. mai 2010, 14. mai 2013, 9. mai 2019, 11. mai 2022 og 16 august 2022)

1. INNLEDNING

a) "Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

b) "Husorden" er en del av husleiekontrakten og mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som "Husordenens" bestemmelser.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

a) Som hovedregel skal barnevogner, sykler, kjelker, sparkstøttinger o.l. i sports boden/avsatt plass i kjellergang. De oppganger som ikke har sportsbod, kan plassere barnevogner, trehjulssykler o.l. under trappen i første etasje - men kun i den utstrekning det er plass, og ikke til hinder for øvrige beboere.

Sykler skal ikke stå i oppgangen.

De som benytter plassene under trappene i oppgangene, må selv sørge for renholdet. Utstyret må være i bruk i gjeldende sesong. Trapperommet er ingen lagringsplass. Dersom renholdet ikke blir overholdt, nektes beboerne å plassere noe under trappa.

Lading av elsparkesykler, elsykler o.l. i fellesområdene og i boder er ikke tillatt.

b) Fellesrom skal ikke brukes til lagring uten at dette er godkjent skriftlig av styret. Flytende brensel må oppbevares i leiligheten. Brannforskriftene må følges nøye når det gjelder lagring av dette. En brannvarsler og en 6 kg-brannslukkingsapparat er innkjøpt til hver leilighet. Dette er borettslagets eiendom og skal ikke under noen omstendighet fjernes fra leiligheten.

c) La ikke barna leke eller oppholde seg uten grunn i trappeoppgangen eller kjeller. Påse at de ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på husene eller prydbuskene utenfor. De foresatte må også påse at barna ikke plager naboene ved å bryte ordensreglene. Disse reglene gjelder også for barn som kun midlertidig oppholder seg i borettslaget ved besøk o.l. Borettshaver kan bli stilt økonomisk ansvarlig dersom det skulle oppstå skade på borettslagets eiendom.

d) Balkongvegger og tak skal beises/males hvert fjerde år av beboerne. Beis og maling utleveres av vaktmester mot kvittering. Styret skal ha adgang til balkongene for å kunne kontrollere om dette er gjort. Dersom dette ikke etterfølges, vil arbeidet bli utført for borettshavers regning.

e) Hovedinngangsdøren skal være låst 24 timer i døgnet.

f) Det er ikke lov å mate fugler og dyr i borettslaget.
Dvs. At mating fra og på balkongene og ute på fellesområdene er strengt forbudt.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i huset.

b) La ikke musikken være sterkere enn nødvendig, særlig er dette viktig om sommeren da man lar vinduene stå mye åpne. Dersom en beboer skal ha gjester og har grunn til å tro at sammenkomsten kan forstyrre naboene, skal disse varsles skriftlig i forveien slik at de vet hvem de skal henvende seg til dersom de vil klage på sjenerende støy. Telefon nummer bør her oppgis slik at naboene kan benytte telefon for å slippe å gå ut natters tid. Regelmessige arrangement som sjenerer øvrige beboere er ikke tillatt.

c) Bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 0800 og ikke etter kl. 2230. Skal stereoanlegg, tv, m.v. brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at det ikke sjenerer naboleilighetene.

d) Musikkøving tillates ikke etter kl. 2000 og ikke på søn- og helligdager.

e) Musikkundervisning eller lignende virksomhet er ikke tillatt uten godkjenning av styret og samtykke fra de andre beboerne i huset.

f) Borettshaverne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

g) Vask og sluk skal rengjøres en gang i mellom med avløpsrens eller tilsvarende for å unngå tilstopping.

h) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er borettshaverne ansvarlig for.

i) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

j) Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

k) Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller terrassedører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

l) Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. All tørking av klesvask skal skje i tørkeskap/tørketrommel. Unntaksvis kan dette gjøres under rekkverk på balkong eller terrasse. Utenom godkjent standard bod, er det ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen slik at de er synlige over rekkverket.

Balkongene på kjøkken siden er en rømningsvei mellom boligene, gjenstander må ikkke være til hinder for rømningsveien. Minst 1 meter fra nabo veggen skal være fri.

Dette er også forbudt av brannvesenet.

m) Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte eller lignende til felles ventilasjonssystem. Det er heller ikke tillatt å blokkere ventilene med for eksempel takhøye skap.

n) Det er ikke tillatt å grille over kull/koks/ved eller lignende åpen ild på balkongene/ terrassene. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

Ved bruk av gassgrill plikter beboeren å sjekke grillen jevnlig for gasslekkasjer, samt overholder regler for lagring av gass. Største mengde gass som er tillatt oppbevart pr. boenhet i Rykkinn Borettslag I er 1 x 11 kg. - alternativt 2 x 5 kg. Det er ikke tillatt å oppbevare gass i rom under bakkenivå som for eksempel i kjelleren (herunder boder

og andre rom uten lufting) Det oppfordres til at man viser hensyn til sine naboer ved grilling på balkongene/terrassene, bl.a. ved å holde grillen ren for å begrense stekeos og lignende.

o) Beboerne er selv ansvarlig for indre vedlikehold. Følgende restriksjoner gjelder imidlertid for støyende snekkerarbeid og boring i betong:

Slikt arbeid er kun tillatt i tidsrommet

mandag - fredag kl. 0800 - 2000 og

lørdag kl. 0900 - 1600

På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Dette gjelder uansett om nærmeste naboer blir varslet eller godtar støyende arbeid.

p) Ved ordensforstyrrelser forutsettes det at beboerne først tar kontakt med den de mener de har rett til å klage på, slik at vedkommende er klar over forholdet og har anledning til å rette på dette. Styret behandler kun skriftlige klager som er saklig begrunnet. Husbråk skal meldes til politiet, ikke til styrets leder.

4. HUSDYRHOLD

a) I Rykkinn Borettslag I tillates det at man har 1 hund pr. boenhet. Denne tillatelsen gis hver boenhet av styret som er valgt på generalforsamlingen, under forutsetning av at borettslagets regler for hundehold overholdes. Reglene for hundehold er:

- Det tillates kun én -1- hund pr. boenhet.

- Hunden skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget, verken inne eller ute.

- Hunden skal følge veterinærenes vaksinasjonsprogram.

- Hunden skal være registrert i NKK (Norsk Kennel Klubb) og ID-merket.

- Hunden må være forsikret/ansvarsforsikret for skader den kan forårsake. - Hunden skal holdes i bånd på borettslagets områder - også innvendige fellesområder, oppganger og lignende, spesielt med tanke på barn og andre som er redd hunder.

- Hundeeier plikter å plukke opp avføring etter hunden og sørge for at det blir kastet i godkjente søppeldunker.

- Det er ikke tillatt å lufte hunden på felles parkområde og lekeplass mellom blokkene.

- Det gis ikke tillatelse for "kamphunder" eller hunder som viser aggressiv atferd. - Det skal undertegnes et skjema hvor hundeeier forplikter seg overfor borettslaget ved styret å overholde reglene, samt gi opplysninger om hunden.

b) Øvrige dyr som utelukkende holdes innendørs (innekatt etc.) er tillatt, så fremt de ikke er til sjenanse for øvrige beboere, jf. pkt. om støy m.m.

c) Ved dokumenterte brudd på regelen medfører krav om øyeblikkelig opphør av hundeholdet for andelseieren. Alle som anskaffer seg hund anerkjenner dette kravet gjennom vedtektene.

5. YTRE ROM

a) Oppussing av trappeoppgangene gjøres på dugnad av beboerne tilhørende den enkelte oppgang. Maling og nødvendige redskaper bekostes av borettslaget.

b) Sportsbod og fellesområder

Sportsbodene og fellesområder ryddes av borettslaget hver vår og umerket ting blir fjernet.

Borettslaget gir varsel minst 14 dager før, slik at beboer kan merke utstyr som skal brukes.

Det forutsettes da at beboere som oppbevarer ting som ikke blir benyttet i sportsboden, fjerner dette derifra. Sportsboden skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander som brukes med jevne mellomrom - ikke for langtidslagring.

c) Søppelanlegg

Det skal kastes restavfall, matavfall, okast, papp og glass/metall (for de som har det) i søppelanlegget. Husk å sortere riktig.

Ved større innvendige oppussingsarbeider må beboerne selv bekoste bortkjøring av avfallet.

Stor emballasje etter innkjøp av møbler, kjøleskap o.l. må også beboere selv bekoste bortkjøring.

Det skal IKKE under noen omstendigheter hensettes avfall rundt om søppelanlegget. Ikke la barn oppholde seg ved søppelanlegget.

6. TERRENGBEHANDLING

a) Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning. Vær behjelpelig med å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister eller på annen måte skade

omgivelsene.

b) Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Det er heller ikke lov til å plassere stiger opptil terrassen for å benytte denne veien som

inngang til leiligheten.

c) Felling av trær skal kun gjøres med styrets og/eller kommunegartnerens godkjennelse.

d) Sykler o.l. skal ikke plasseres foran inngangene på en slik måte at de er til hinder for den vanlige ferdsel. Sykler som tilhører besøkende skal ikke under noen omstendigheter plasseres inne i oppgangene.

e) Mopeder, motorsykler m.v. skal parkeres på parkeringsplassene. Det er p.g.a. brann fare forbudt å plassere kjøretøy med forbrenningsmotor i kjeller eller andre felles opplagsrom.

f) Avskiltede biler skal ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende borettshavers regning. Avskiltede biler kan ikke lagres i garasjeanlegget uten forutgående søknad til styret, og kun i et begrenset tidsrom.

g) Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Styret har imidlertid godkjent oppsetting av balkong-flaggstenger og blomsterkasser. Husk regler for heising/firing av flagg.

h) I garasjene er det ikke anledning til å bedrive reparasjoner eller annet vedlikehold. Det er videre ikke tillatt av brannvesenet å benytte garasjeplassen til lagring av gjenstander. Sykler, mopeder og motorsykler kan imidlertid plasseres på vedkommende beboers garasjeplass.

På garasjeplassen er det KUN lov til å ha 4 hjul, lastestativ og skiboks. Borettslaget kan uten varsel fjerne gjenstander som ikke er nevnt ovenfor på beboers regning.

7. SØKNAD OM FREMLEIE

a) Det skal alltid søkes skriftlig om fremleie på forhånd.

Regler i vedtekter må følges, §5

b) Der er ikke lov å leie ut garasjeplassen til andre enn beboere i vårt borettslag. Det er heller ikke lov til å leie ut garasjeplassen uten at styret er informert og har godkjent dette.

VEDTEKTER

FOR

A/L RYKKINN BORETTSLAG I

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.69,
med endringer av 10.08.71, 17.04.78, 26.05.82, 05.05.92, 28.04.93, 23.04.96 og 22.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, 02.05.06.
Med endringer 08.05.08, 02.05.21, 11.05.22 og 10.05.23

Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2025

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Rykkinn Borettslag I er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg , herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren plikter i forkant av overlatelse av bruken/utleie av hele boligen å informere styret skriftlig om når dette skal skje, hvor lenge og til hvem

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og

ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Presisering: Borettslaget har ansvar kun frem til sluk, men ikke selve sluket. Borettslaget har ansvar frem til hovedstoppekranen men ikke selve stoppekranen. Varmtvannsbereder er andelseier fulle og hele ansvar.

Styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker på arbeid som er utført på bad og kjøkken.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Felles garasjeanlegg

Noen leiligheter har garasjeplass i borettslagets felles garasjeanlegg. Garasjeplassen følger leiligheten og kan etter godkjennelse fra styret leies ut, men kun til beboere i borettslaget.

I parkeringsanlegget er det avsatt 3 plasser til utleie for beboere som har store yrkesbiler. Styret administrerer tildeling av plassene etter søknad fra den enkelte beboer.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere som skal endre rominndelingen i leiligheten, plikter å legge frem for styret en detaljert plan på hvordan dette skal utføres. Når eksempelvis kjøkken flyttes til en annen del av leiligheten gjelder den nyeste byggtekniske forskrift (for tiden TEK17) for dimensjonering av strøm og vanntilførsel.

Ved kapping av armeringsjern skal dette forelegges en statiker som beregner dette og kommer med sine anbefalinger, disse anbefalingene skal følge planen som legges fram for

styret.

Vegger, gulv og tak som blir berørt av flytting skal støy isoleres mot naboene, dette for å unngå at naboene blir plaget av støyen som følger av endret bruksmønster av leiligheten.

Fjernes vegger skal det settes opp nye dragere som erstatter de eksisterende veggene.

De eksisterende innerveggene er med på å stabilisere bygget, samt å fordele vekten av snø fra taket.

Når gjelder å sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radioog TV-antenne/parabol, markiser og liknende, må andelseier søke styret før arbeid/endring utføres

§ 10. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.
Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt rundskriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den

tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.
Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 13 . Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 17. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av

styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 21. Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 22. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 23. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 25. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

A/L Rykkinn Borettslag I



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

A/L Rykkinn Borettslag I

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

Tid: onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Sted: Møtet avholdes digitalt

Høringsperiode: Mandag 28.04.2025 kl. 12.00 - torsdag 01.05.2025 kl. 16.00
Avstemmingsperiode: Fredag 02.05.2025 kl. 16.00 - onsdag 07.05.2025 kl. 18.00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Torstein Rekve, Paal Bergs Vei 40, velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 1.934.470.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 220.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring i vedtektenes § 6: Samsvarserklæring - oppussing av bad og kjøkken

Styret ønsker følgende tilleggstekst inn i vedtektenes § 6, etter siste avsnitt:

"Styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker på arbeid som er utført på bad og kjøkken."

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til vedtektsendring i § 6:

"Styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker på arbeid som er utført på bad og kjøkken."

7. Saker fra beboere

7.1 Ønske om å felle en bjørk foran Paal Bergs vei 48 på stueside

Beboer søker om å felle bjørk ved lekeplass utenfor Paal Bergs vei 48 stue side, grunnet at denne stjeler lys fra de som bor på denne siden.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tre tas ned på grunn av skygge.

Styrets innstilling: Styret mener at dette treet ikke kan være til så stor sjenanse at det rettferdiggjør at vi må ta et av de siste trærne på området .

Solen står så høyt på sommeren slik at disse trærne ikke skaper skygge, de er også med på å dempe innsyn mellom blokkene.

I tillegg drikker bjørka mye vann og drenerer grunnen så det ikke blir så fuktig.

7.2 Ønske om å etablere en blomstereng for insektene

Beboer ønsker å etablere en blomstereng for pollinerende insekter ved lekeplass/ grillplass.
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Anlegge blomstereng ved lekeplass/grillplass.

Styrets innstilling: Styret mener vi har et borettslag med store områder med blomster som burde holde.

Borettslaget brukte mye penger på pollinerende blomster rundt begge søppel anleggene og syns det er lite hensiktsmessig å bruke mer penger på dette samt å anlegge dette ved en lekeplass/grillplass ,med tanke på plagene dette kan medføre.

8. Budsjettforslag for 2025

Se vedlagt budsjett for 2025. Det er lagt opp til et overskudd på kr. 1.073.500 i 2025. Felleskostnadene øker med 5% fra 1. mars 2025.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Astrid Louise Hagen
Styremedlem, Camilla Svendsen
Styremedlem, Miriam Thoreid
Styremedlem, Lillian Elisabeth Toft
Varamedlem, Jan Hille Halvorsen
Varamedlem, Einar Hustad
Varamedlem, Torstein Rekve
Varamedlem, Helge Tvenge

9.1 Valg av styremedlemmer

Camilla Svendsen (Nestleder) og Lillian Elisabeth Toft (Styremedlem) er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Camilla Svendsen gjenvelges for to år, til 2027.
Lillian Elisabeth Toft gjenvelges for to år, til 2027.

9.2 Valg av varamedlemmer

Helge Tvenge, Einar Hustad, Jan Hille Halvorsen og Torstein Rekve er på valg. Alle 4 stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Helge Tvenge gjenvelges for ett år, til 2026.
Einar Hustad gjenvelges for ett år, til 2026.
Jan Hille Halvorsen gjenvelges for ett år, til 2026.
Torstein Rekve gjenvelges for ett år, til 2026.

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

Med vennlig hilsen
A/L Rykkinn Borettslag I
Styret

A/L Rykkinn Borettslag I

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Astrid Louise Hagen, PAAL BERGS VEI 46
Styremedlem, Camilla Svendsen, Paal Bergs Vei 48
Styremedlem, Miriam Thoreid, Paal Bergs vei 22
Styremedlem, Lillian Elisabeth Toft, Paal Bergs vei 22
Varamedlem, Jan Hille Halvorsen, Paal Bergsvei 22
Varamedlem, Einar Hustad, Paal Bergs Vei 50
Varamedlem, Torstein Rekve, Paal Bergs vei 40
Varamedlem, Helge Tvenge, Friggs vei 16

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 190 andeler. Selskapets navn er A/L Rykkinn Borettslag I med org.nr.: 954644332 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428977

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

A/L Rykkinn Borettslag I bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1.934.470.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Saker : 147 stk

Boligoverdragelser : 8 stk

Styremøter ordinære : 13 stk

Ingen fremleie.

Ekstra ordinære styremøter vedr at styreleder trakk seg .

Styret har også hatt en del ekstra møter og arbeid i Blokk 2 vedr skader/hærverk / innbrudd/bråk og politi.

Ekstra arbeid reklamasjons arbeider -Balkong dører .

Ny kontrakt med Telenor og utskifting av gammelt tv/internett utstyr.

Borettslaget har hatt en stor jobb med å få tilgang hos enkelte beboere vedrørende utskiftning av tv/internett.

Forberedende arbeid vedr nytt lade anlegg som må fungere oppi mot det eksiterende.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ny feie maskin - Da den gamle ikke kunne repareres.

På grunn av vannlekkasjer grunnet dårlig utført arbeid av skyvedører på stue siden ble det i igangsatt reparasjon og kontroll av alle dører . Det ble konstatert arbeid av varierende kvalitet.

Ny avtale med Telenor ble undertegnet, og i den forbindelse ble det bestemt utskifting av gammelt tv /internett utstyr . Dette medførte mye ekstra arbeid da det var mange som ikke var hjemme etter avtalt tid .

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Borettslaget må gjøre investeringer i lade anlegget i garasjene, da vi må oppdatere til dagens nye lade bokser.

Borettslaget var tidlig ute med å montere ladere og den teknologiske utviklingen går fort , derfor må det oppdateres.

Vi er heldige som fortsatt kan bruke de gamle lade boksene sammen med det nye systemet .

Vi skal vaske balkong frontene på kjøkken side Blokk 3+4. Dette blir utført av driftsleder.

Kommende 5-års periode

Vinduene på Gavlveggene. Disse må byttes da de er over 35 år.

Oppgradering av bomberom. Dette har blitt nedprioritert i mange år . Her vil borettslaget få en betydelig utgift .

Balkong gulvene må slipes og males.

Terrassene må males.

Stigeledninger og røranlegg (soiler rør mm) vil kreve utskiftninger i løpet av noen år.

Ventilasjonsanlegget må renses.

Styret i A/L Rykkinn Borettslag I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap A/L Rykkinn Borettslag I, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 307 920	8 660 393	9 271 000	9 695 000
Annen driftsinntekt	2	459 042	467 832	399 000	441 000
Sum inntekter		9 766 962	9 128 225	9 670 000	10 136 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 148 421	1 205 078	1 344 500	1 465 000
Avskrivninger	4	79 223	48 914	59 000	81 000
Kostnad lokaler	5	2 490 372	2 325 337	2 525 000	2 920 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	27 520	38 662	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	458 291	1 313 077	537 608	700 000
Annen driftskostnad	8	2 662 595	2 569 307	2 701 500	2 866 500
Sum kostnader		6 866 422	7 500 376	7 167 608	8 062 500
Resultat før finansielle poster		2 900 540	1 627 849	2 502 392	2 073 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	195 271	127 408	20 000	200 000
Finanskostnad	10	1 161 341	982 448	1 200 000	1 200 000
Sum finansielle poster		-966 070	-855 040	-1 180 000	-1 000 000
Årsresultat		1 934 470	772 809	1 322 392	1 073 500

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		15 875 170	15 875 170
Arbeidsmaskiner	11	87 651	122 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	127 539	104 896
Sum varige driftsmidler		16 090 360	16 102 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 090 360	16 102 777
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		31 906	14 928
Andre fordringer	13	0	258 574
Sum fordringer		31 906	273 502
Bankinnskudd, kasse o.l	14	9 059 606	7 517 842
Sum omløpsmidler		9 091 512	7 791 343
Sum eiendeler		25 181 872	23 894 120

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	15	18 900	18 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	3 236 721	1 302 251
Sum egenkapital		3 255 621	1 321 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	18 759 634	19 377 307
Øvrig langsiktig gjeld	18	2 841 900	2 841 900
Sum langsiktig gjeld		21 601 534	22 219 207
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 330	48 071
Forskudd innbetalinger		63 518	116 470
Annen kortsiktig gjeld	19	206 868	189 220
Sum kortsiktig gjeld		324 716	353 762
Sum gjeld		21 926 250	22 572 969
Sum egenkapital og gjeld		25 181 872	23 894 120

A/L Rykkinn Borettslag I

Sted:_____, dato:_____

Astrid Louise Hagen Styreleder	Lillian Elisabeth Toft Styremedlem	Miriam Thoreid Styremedlem

Camilla Svendsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	7 458 420	6 961 980	7 421 000	7 845 000
Avregning felleskostnader næring	0	3 500	0	0
Avdrag ordinære lån	649 812	905 786	650 000	650 000
Renter ordinære lån	1 199 688	789 127	1 200 000	1 200 000
Sum	**9 307 920**	**8 660 393**	**9 271 000**	**9 695 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	21 124	16 752	0	0
Diverse inntekter	110 172	108 594	87 000	100 000
leieinntekter leilighet/hybel	212 500	202 000	212 000	221 000
Tilkoblingsavgift El- bil	16 500	11 000	0	20 000
Strøm el-bil	83 458	116 286	100 000	100 000
Inntekter administrasjon strøm el-bil	15 288	13 200	0	0
Sum	**459 042**	**467 832**	**399 000**	**441 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	767 573	708 550	820 000	900 000
Påløpte feriepenger	108 668	100 767	115 000	120 000
Tjenestepensjon OTP	-83 107	45 688	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	83 107	-45 688	0	0
Styrehonorar	210 000	200 000	210 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	126 120	135 857	138 000	158 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	15 322	14 208	16 000	17 000
Refusjon sykepenger	-124 537	0	0	0
Gaver	453	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	44 822	45 696	44 000	50 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	1 500	0
Sum	**1 148 421**	**1 205 078**	**1 344 500**	**1 465 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	35 060	35 060	59 000	81 000
Avskrivning på inventar	44 163	13 854	0	0
Sum	**79 223**	**48 914**	**59 000**	**81 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	37 608	0	3 000	40 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 837 980	1 737 760	1 852 000	2 200 000
Lys, varme, energi	195 316	194 559	255 000	220 000
Renhold	278 724	265 968	280 000	290 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	105 084	59 155	85 000	120 000
Sommer- og vinterkostnader	35 660	67 894	50 000	50 000
Sum	**2 490 372**	**2 325 337**	**2 525 000**	**2 920 000**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	38 662	0	0
Driftsmateriale	17 478	0	0	15 000
Datautstyr (hardware)	5 828	0	0	0
Rekvisita	4 214	0	0	15 000
Sum	**27 520**	**38 662**	**0**	**30 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	397 247	189 114	0	700 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	982 917	37 608	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	61 044	131 046	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**458 291**	**1 313 077**	**537 608**	**700 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	330 599	315 514	336 000	344 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	49 500	0	20 000	20 000
Elektronisk kommunikasjon	19 875	22 757	25 000	25 000
Porto og andre forsendelseskostnader	13 702	22 269	16 000	15 000
Elektroniske fellesavtaler	1 004 887	976 187	1 065 000	1 100 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	67 839	92 781	50 000	75 000
Reklamekostnad	0	0	1 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	1 025	1 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	95 000	95 000	95 000	95 000
Forsikringspremie	1 016 687	969 488	1 012 000	1 121 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	49 672	66 617	60 000	50 000
Bank og kortgebyrer	9 600	5 401	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 234	2 269	10 000	10 000
Sum	**2 662 595**	**2 569 307**	**2 701 500**	**2 866 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	944	4 124	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	20 000	0
Renter plasseringskonto	194 327	123 284	0	200 000
Sum	**195 271**	**127 408**	**20 000**	**200 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 161 341	982 448	1 200 000	1 200 000
Sum	**1 161 341**	**982 448**	**1 200 000**	**1 200 000**

Note 11 - Arbeidsmaskiner

	Plenklipper	Gressklipper	Honda Snøfreser	Snøfreser	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 300	175 301	0	21 945	607 250
Årets tilgang :	0	0	66 806	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 300	175 301	66 806	21 945	607 250

Note 11 - Arbeidsmaskiner

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 300	87 650	20 413	21 945	607 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	87 651	46 393	0	0
Årets avskrivninger :	0	35 060	20 413	0	0
Anskaffelsesår :	2010	2022	2024	2011	2009
Antatt levetid i år :	3	5	3	3	5

Note 12 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Kornhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 604
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 146
Årets avskrivninger :	23 750
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	258 574
Sum	**0**	**258 574**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 158 317	3 315 049
Sparekonto Boligbanken	5 860 001	4 168 649
Skattetrekkskonto	41 288	34 144
Sum	**9 059 606**	**7 517 842**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**18 900**	**18 900**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 302 251	529 442
Fra årets resultat	1 934 470	772 809
Sum annen egenkapital	3 236 721	1 302 251
Sum egenkapital	3 255 621	1 321 151

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

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	18 759 634	19 377 307
Sum	**18 759 634**	**19 377 307**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant.

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Nedgravd avfallsløsning. Refinansiering balkonger og takrehabilitering.
Lånenummer:	**94907067097**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	28.11.2041
Opprinnelig lånebeløp:	20 105 863
Lånesaldo 01.01:	19 377 307
Avdrag i perioden:	617 673
Lånesaldo 31.12:	**18 759 634**
Saldo 5 år frem i tid:	15 048 793

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907067097	15	129 638	1 944 570
	53	119 507	6 333 871
	1	117 944	117 944
	1	107 750	107 750
	10	103 873	1 038 730
	17	97 369	1 655 273
	3	96 306	288 918
	6	95 556	573 336
	2	90 866	181 732
	21	89 115	1 871 415
	1	85 612	85 612
	33	81 798	2 699 334
	1	77 358	77 358
	6	74 919	449 514
	14	70 103	981 442
	2	66 601	133 202
	4	54 907	219 628

Note 18 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	2 841 900	2 841 900
Sum	**2 841 900**	**2 841 900**

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Depositum	6 000	6 000
Skattetrekk	41 288	34 144
Skyldig arbeidsgiveravgift	22 443	21 038
Påløpt arbeidsgiveravgift	15 463	14 349
Påløpte feriepenger	108 668	100 767
Påløpte renter	12 506	12 422
Forskudd/overdekn medlemskrav	500	500
Sum	**206 868**	**189 220**

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	7 437 582	7 403 828
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 934 470	772 809
Tilbakeføring avskrivninger	79 223	48 914
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-617 673	-669 220
Årets endring disponible midler	1 316 797	103 589
Disponible midler UB	8 766 796	7 437 582

Resultat og balanse med noter for A/L Rykkinn Borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/L Rykkinn Borettslag I

Styreleder	Astrid Louise Hagen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Lillian Elisabeth Toft (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Miriam Thoreid (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Camilla Svendsen (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Rykkinn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 58G8E-88PS2-HSSBV-U3C59-SIUIV-JYOX9

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 58G8E-88PS2-HSSBV-U3C59-SIUIV-JYOX9

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 06:51:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 58G8E-88PS2-HSSBV-U3C59-SIUIV-JYOX9

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

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

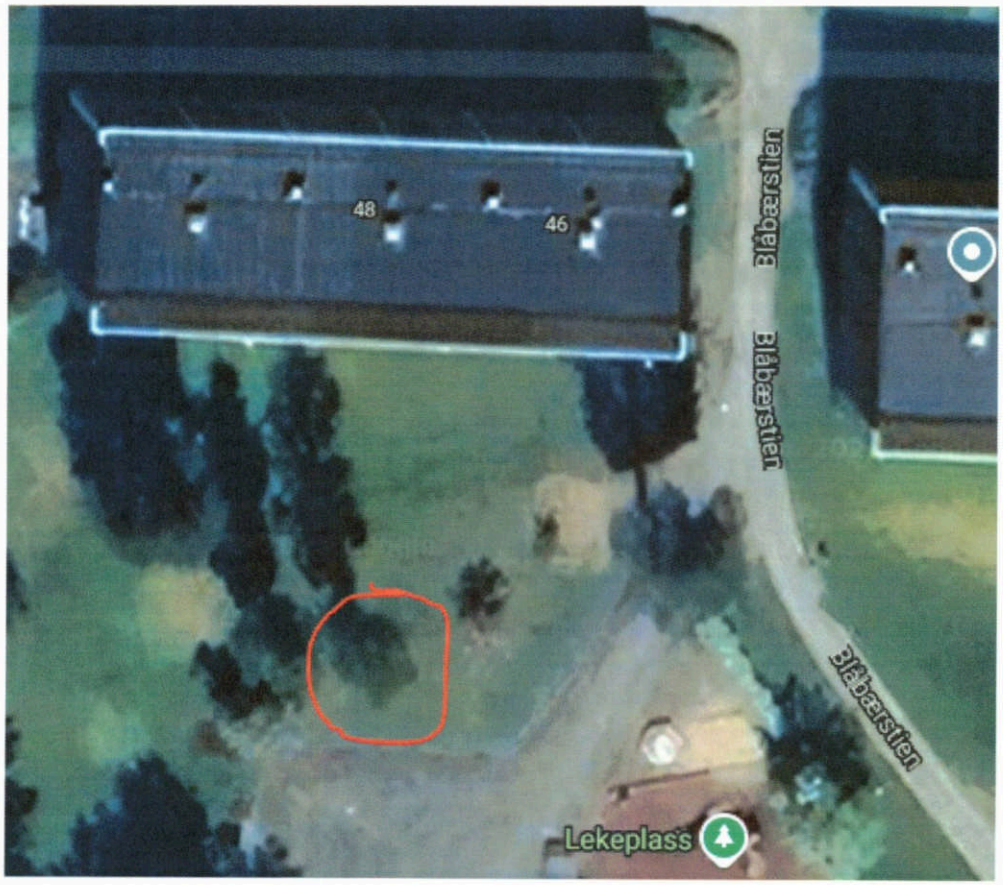
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Søknad om å felle bjørk

Søker med dette om å felle bjørka som står ved lekeplassen. Det er 2 store bjørker der som stjeler lys fra de som bor bak. Søker om å felle den som er markert på bildet.

Se ring på vedlagt bilde.



Mvh

Siv Bjørndal og Anne Bjørndal

Paal Bergs vei 42 og 48

KAN OFFENTLIGGJØRES etter offentlighetsdirektivet pkt. 4.2

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet
pkt. 4.2

Søknad om å lage blomstereng for våre pollinerende insekter

I borettslaget er det mange fine gressplener, men med tanke på å ta vare på våre insekter, er ikke det den beste løsningen.
Søker med dette om at styret etablerer et område med blomstereng (som ikke klippes før til høsten) i et område bak grillplassen.
Se forslag til område på vedlagt bilde.



Mvh
Siv Bjørndal
Paal Bergs vei 42

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Møtet avholdes digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 41 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 40
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 2
- Antall for: 33

Vedtak:
Torstein Rekve, Paal Bergs Vei 40, ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 1.934.470.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 11
- Antall mot: 1
- Antall for: 27

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 2
- Antall for: 29

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 220.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring i vedtektenes § 6: Samsvarserklæring - oppussing av bad og kjøkken

Styret ønsker følgende tilleggstekst inn i vedtektenes § 6, etter siste avsnitt:

"Styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker på arbeid som er utført på bad og kjøkken."

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 6
- Antall for: 28

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente styrets forslag til vedtektsendring i § 6:

"Styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker på arbeid som er utført på bad og kjøkken."

7. Saker fra beboere

7.1 Ønske om å felle en bjørk foran Paal Bergs vei 48 på stueside

Beboer søker om å felle bjørk ved lekeplass utenfor Paal Bergs vei 48 stue side, grunnet at denne stjeler lys fra de som bor på denne siden.

Se vedlegg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 24
- Antall for: 8

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

7.2 Ønske om å etablere en blomstereng for insektene

Beboer ønsker å etablere en blomstereng for pollinerende insekter ved lekeplass/grillplass.

Se vedlegg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 26
- Antall for: 6

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

8. Budsjettforslag for 2025

Se vedlagt budsjett for 2025. Det er lagt opp til et overskudd på kr. 1.073.500 i 2025. Felleskostnadene øker med 5% fra 1. mars 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlemmer

Camilla Svendsen (Nestleder) og Lillian Elisabeth Toft (Styremedlem) er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Camilla Svendsen ble gjenvalgt for to år, til 2027.
Lillian Elisabeth Toft ble gjenvalgt for to år, til 2027.

9.2 Valg av varamedlemmer

Helge Tvenge, Einar Hustad, Jan Hille Halvorsen og Torstein Rekve er på valg. Alle 4 stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Helge Tvenge ble gjenvalgt for ett år, til 2026.
Einar Hustad ble gjenvalgt for ett år, til 2026.
Jan Hille Halvorsen ble gjenvalgt for ett år, til 2026.
Torstein Rekve ble gjenvalgt for ett år, til 2026.

Der intet annet fremgår, var vedtakene enstemmige.

Protokoll for A/L Rykkinn Borettslag I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helge Sundquist (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Torstein Rekve (sign.)	08.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I, avsluttet mandag 03.03.2025 kl. 16:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 27 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

  Antall for: 25
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 27
-

Vedtak:
Godkjent. Torstein Rekve ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av styreleder

Styreleder Odd Ivar Larsen har fratrådt.

Følgende kandidat stiller til valg som ny styreleder:

Astrid Louise Hagen, pb 46

Vedtak:
Astrid Louise Hagen ble valgt som styreleder for 1 år.

Hvor intet annet fremgår var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for A/L Rykkinn Borettslag I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helge Sundquist (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Torstein Rekve (sign.)	04.03.2025

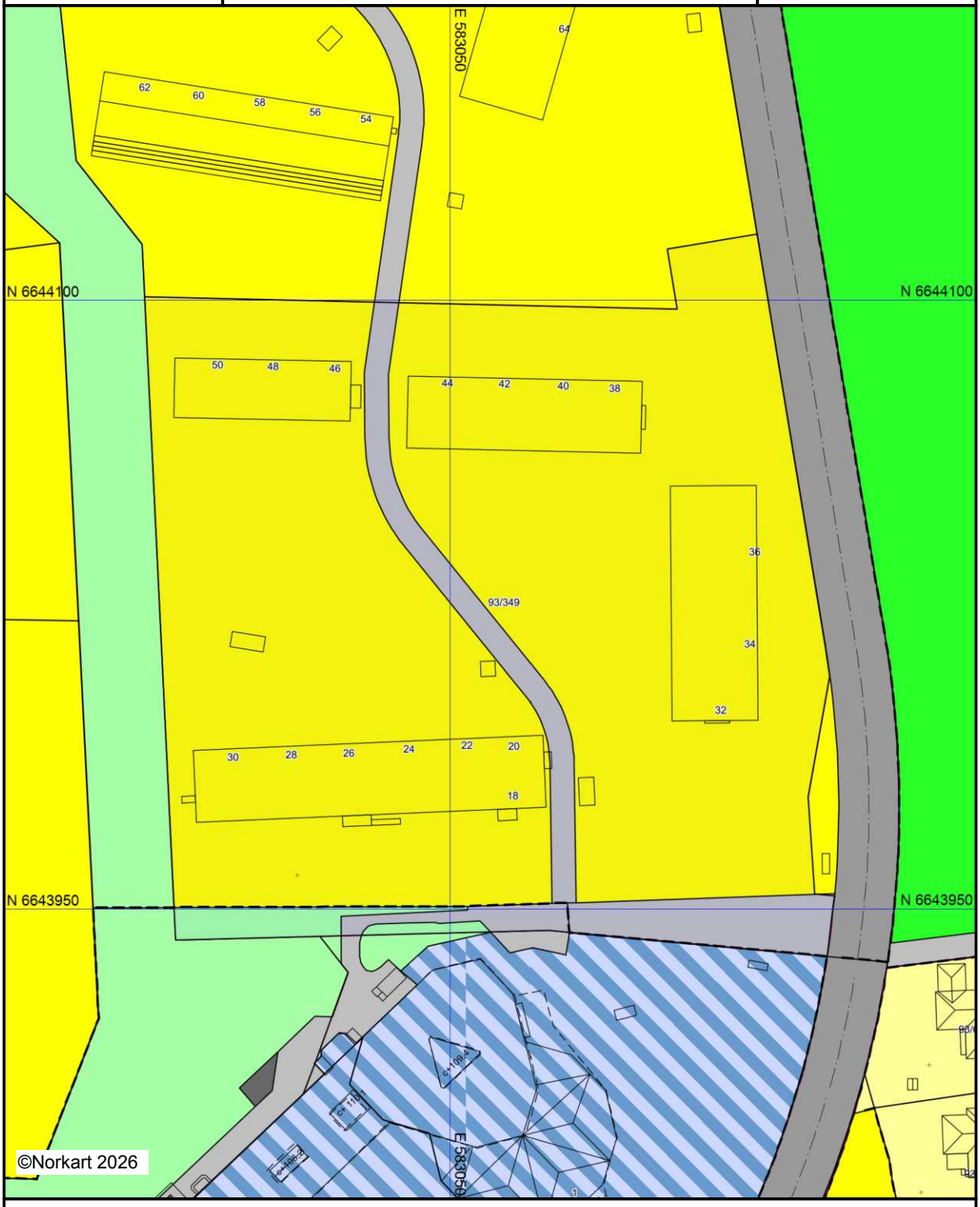
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/349
Adresse: Paal Bergs vei 44
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Almennyttig barnehage
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

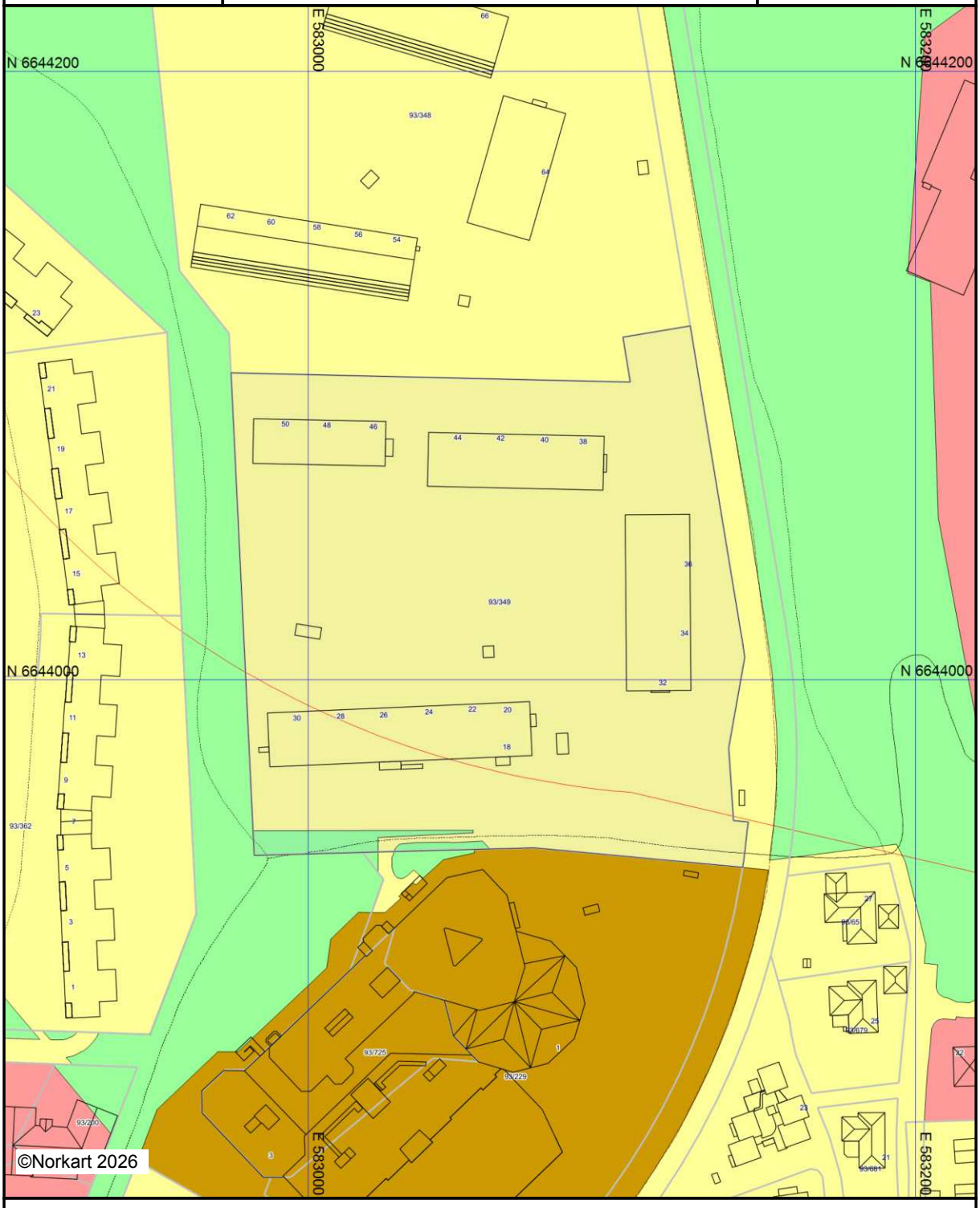
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/349
Adresse: Paal Bergs vei 44
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



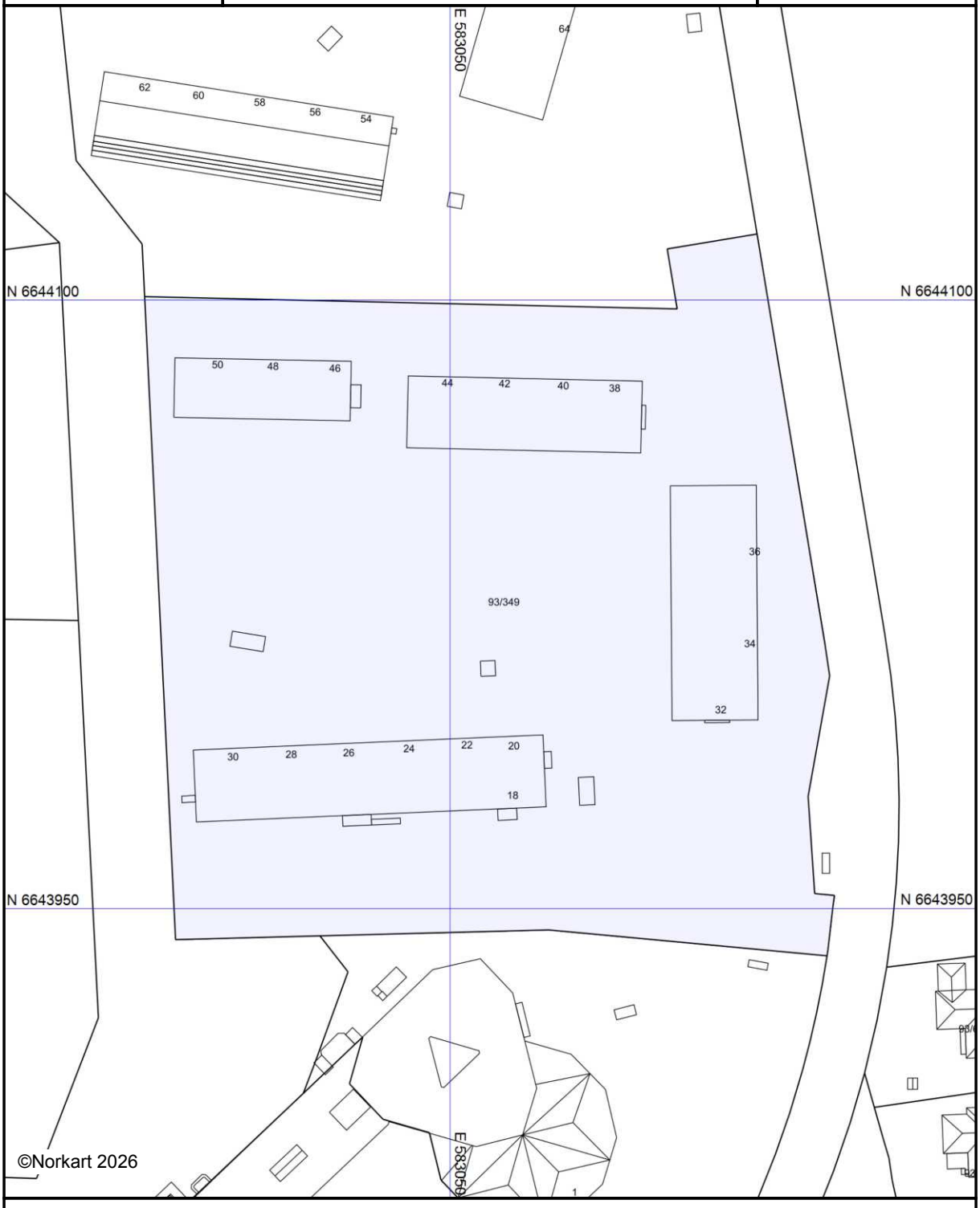
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/349
Adresse: Paal Bergs vei 44
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	349	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Paal Bergs vei 44, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 947 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 363 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 81 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

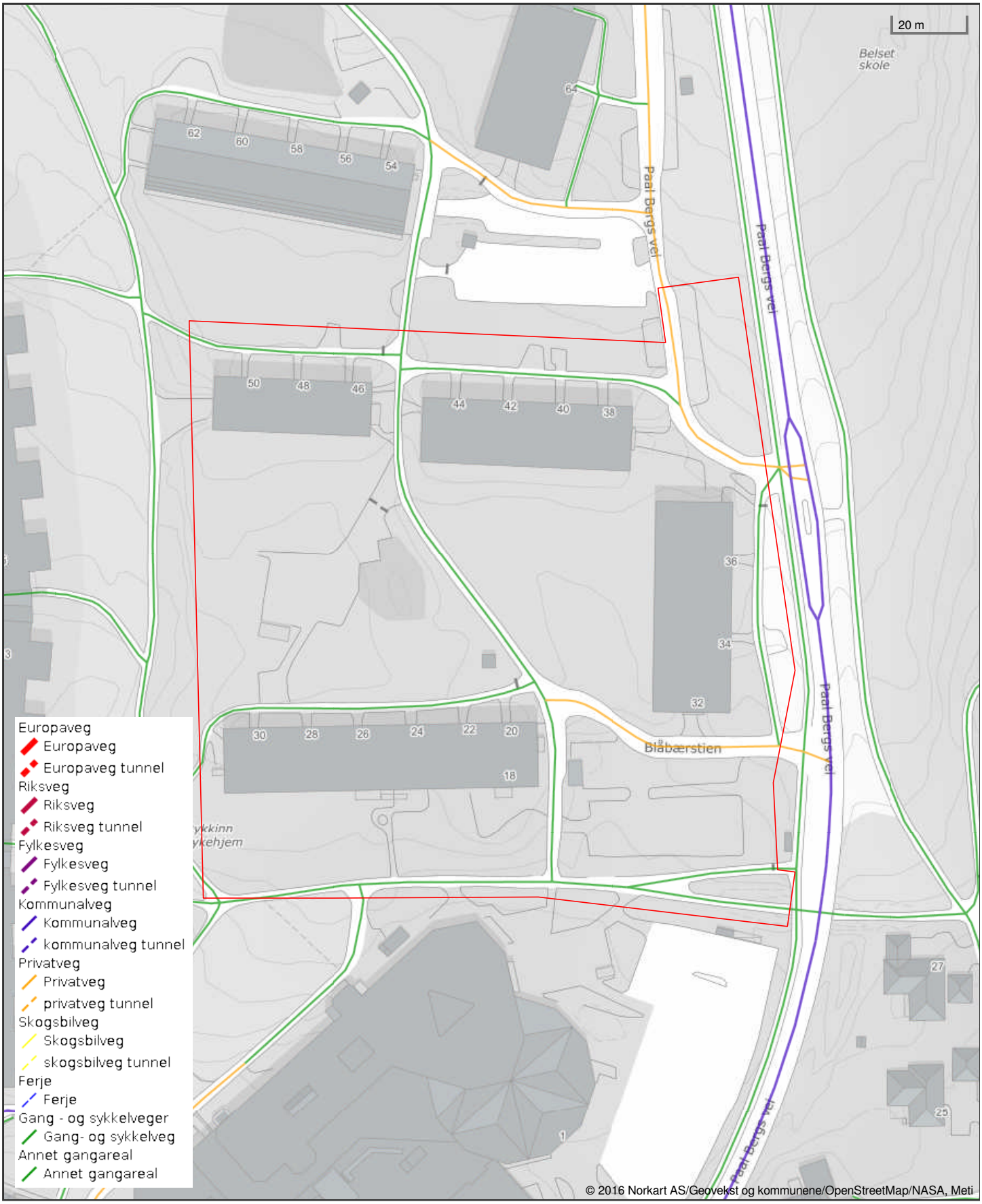
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 1 714 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 22 983 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** I

Id	2008005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008005)
Navn	MUNINS VEI 1 - RYKKINN SENTER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9339/2008005.pdf
Delarealer	**Delareal** 445 m^2 **Formål** Park
	Delareal 496 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Utskriftsdato: 06.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/349//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**349**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Paal Bergs vei 44, 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**					
07/14346	Nye balkongfronter	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
13/18667	Brannsikre takkonstruksjoner	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/15511	Fasadeendring	☒	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:

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	349	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Paal Bergs vei 44 , 1348 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1969/447	Blokk med garasje	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1995/2060	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2002/1654	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 954 644 332 Andelsnr 151

Eiendommens adresse:

Paal Bergs vei 44, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 270 979
Som sekundærbolig:	kr 5 083 914

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Paal Bergs vei 44, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 349, andelsnr. 151 i RYKKINN BORETTSLAG 1 A/L, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250433

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.
