

Skytten 20



Velkommen til

Skytten 20



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

RYKKINN

Lys og moderne 2-roms toppleil. m/usjenert terrasse på 12 kvm m/flotte solforhold og nydelig utsikt. Garasje og 2 boder

Prisantydning	3 750 000,-
Fellesgjeld	166 559,-
Omkostninger	99 250,-
Totalpris	4 015 809,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 438,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1971

Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no

Megler 2	Guttorm B. Olsen
Telefon	918 98 488
E-post	g.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skytten 20 - Lys og tiltalende terrasseleilighet med flott planløsning og meget gode lysforhold. Rolig og tilbaketrukket beliggenhet med fin utsikt uten noe innsyn. 3 minutter å gå til buss og 5 minutter til kjøpesenter.

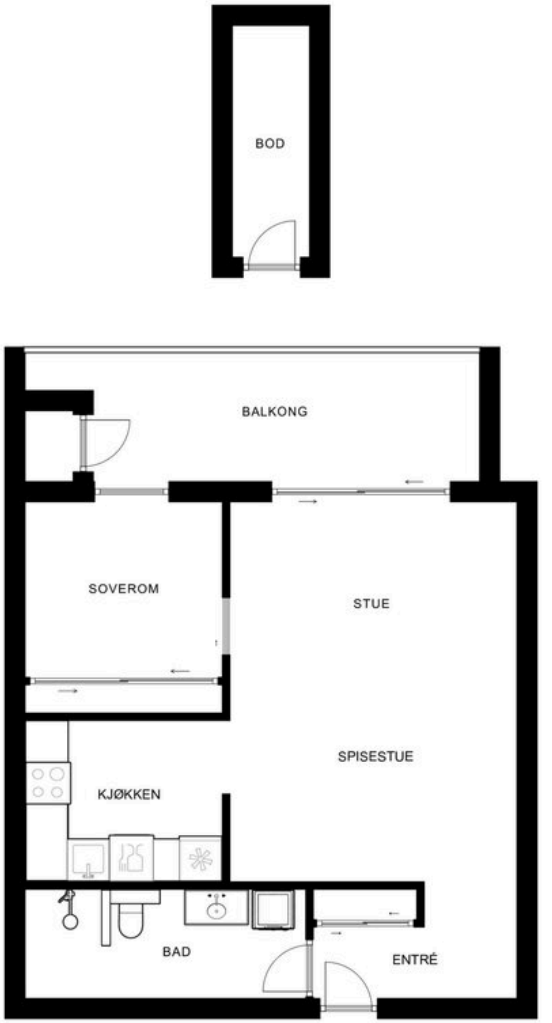
- Flott, unik planløsning
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med god størrelse
- Solrik terrasse på 12 kvm m/flott utsikt
- Meget godt lagringsplass
- Vinduer og balkongdør fra 2013
- Automatsikringer
- Garasjeplass med mulighet for elbil-lading
- Usjenert, stille og tilbaketrukket
- Kort vei til buss og kjøpesenter
- Fantastiske turmuligheter
- Her kan du flytte rett inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad, stue m/spiseplass, soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod på terrasse og bod i gangen
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet










CHEF













Informasjon

Skytten 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0306/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94, bnr 76, snr 14 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Zafer Özgen

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
166 559,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 916 559,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
99 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 015 809,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 028 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad, stue m/spiseplass, soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod på terrasse og bod i gangen
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Innhold

4. etasje: Entré/gang med skyvedørsgarderobe, kjøkken, bad, stue m/spiseplass og utgang til terrasse og soverom.
Tilhørende bod på terrassen på ca. 1 kvm og bod i gangen rett utenfor på ca. 3 kvm.

Standard

Gulv med trestavs parkett. Vegger med malte plater, malt betong/puss og tapet. Himlinger med malt betong/puss og malte plater. Downlights i deler av boligen. Mekanisk avtrekk på badet. Ellers naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft fra luftespalter i vinduer. Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 2006. Elektrisk oppvarming av boligen. Automatsikringer.

Entre
Praktisk entre med stor, ny skyvedørsgarderobe med god innredning. Dørcalling og B-30 kvalifisert ytterdør.

Stue
Meget lys og hyggelig stue med god plass til både spisestue og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på ca. 12 kvm. Her er det meget gode solforhold og nydelig utsikt. På terrassen er det plantekasser og god plass til sittegruppe og grill/utekjøkken. Det er også en praktisk bod her for oppbevaring av uteputer etc.

Kjøkken
Hyggelig kjøkken med meget funksjonell innredning. Kjøkkeninnredning bestående av slette høyglans fronter og heltrebenkeplate. Mosaikkfliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter. Platelimt oppvaskkum. Det er god skap- og benkeplass.

Soverom
Pent soverom med stor skyvedørsgarderobe. Soverommet ligger rolig og fint til med vindu vendt ut mot egen terrasse.

Bad
Baderom med fliser på gulv og vegg og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Mekanisk avtrekk, liten spalte for tilluft under dør. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle. Hulltaking var ikke nødvendig, da det var mulig å komme til bunnsvillen fra kjøkkenbenken. Det ble ikke registrert fukt ved søk med Protimeter mms3. Badet er pusset opp i av tidligere eiet i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Lagring
Det er meget god lagringsplass. I tillegg til skyvedørsgarderobene i gangen og på soverommet, er det en bod på terrassen og en bod i gangen rett utenfor leiligheten. I tillegg er det felles sykkelparkering i huset rett utenfor inngangen.

Parkering

En garasjeplass i felles anlegg i kjelleren medfølger.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Kjøper må selv bekoste etablering av ladeanlegg og strømforbruk.

Modernisering og påkostninger

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
- Det er ryddet for gamle sykler i alle uteboder.
- Det er skiftet panelovner i alle oppganger til energibesparende ovner.
- Det er skiftet til LED belysning i himling i alle oppganger med automatisk styring på bevegelse.
- Det er foretatt omfattende rørarbeider hvor alle blokker har fått strømpekjørt sin bunnledning. Blokken 2-6 har også alle vertikale rør blitt strømpekjørt.
- Det er satt opp kameraer på alle søppelskur.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- All mur på syd siden (stue siden) skal males våren/sommer.

Kommende 5-års periode
- Generelt vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing i regi av sameiet i 2013. Hele ytterveggen ble åpnet, det ble lagt ny isolasjon og nytt panel. Vinduet på soverommet ble skiftet og det ble satt inn skyvedør i stuen. Balkongen fikk nytt dekke og blomsterkassen ble malt. Boden ble revet og satt opp igjen. Arbeid utført av Consolvo.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet tar hånd om disse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010, sameiet har ansvar for dette

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulig å installere el-billader, det foreligger en avtale sameiet har undertegnet med leverandør.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier har gjort noen endringer i innvendig planløsning.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny brannalarm ble installer i hele sameiet i 2024, av NorTek.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Oppussing i regi av sameiet i 2013. Hele ytterveggen ble åpnet, det ble lagt ny isolasjon og nytt panel. Vinduet på
soverommet ble skiftet og det ble satt inn skyvedør i stuen. Balkongen fikk nytt dekke og blomsterkassen ble malt. Boden ble
revet og satt opp igjen. Arbeid utført av Consolvo.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Boligbygg oppført i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av betongkonstruksjoner og noe bindingsverk. Utvendig forblendet med malt murpuss og partier med malt kledning. Yttertak med flat form av betongkonstruksjoner antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget)
Leilighet i 4. etasje er oppført i 1971 som består av entre/gang, soverom, bad, stue m/ spiseplass, og kjøkken. Leiligheten fremstår under befaringen med normal bruksslitasje. Leiligheten
er bygget om i 2006 av en tidligere eier, det foreligger ingen dokumentasjon.
Leiligheten disponerer 1 bod i fellesarealer og 1 bod på balkongen.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Sørvendt balkong på (ca 12 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy lagt på dekke.
Renne med nedløp for vann i dekke. Plass til sittegruppe.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at rekkverket er for lavt på terrassen. Målt til 60 cm, kravet er 100 cm.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Barn må være under oppsikt.

INNVENDIG

BAD
Overflater vegger og himling
Vegger med overflater av fliser.
Himlinger med malte plater. Downlights.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. Flisene har overgått halvparten av dens antatte brukstid på 25 år. Det mangler fug mellom 3 fliser under servantinnredningen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større skanser for skader og slitasje. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Overflater Gulv
Gulv med overflater av fliser. Naturstein i dusjsonen. Elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, da flisene har overgått halvparten av dens antatte brukstid på 25 år og at krav til fall ikke er oppfylt.
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Tiltak:
Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse, mangel på dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.
Sanitærutstyr og innredning
Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er synlig avrenning fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:
Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne. Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner.

KJØKKEN
Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det er sjelden lov å etablere mekanisk avtrekk over kokeplass i borettslag/sameier som ikke har anlegg for dette. Det anbefales å holde kullfilteret rent og vedlikeholde ventilatoren ved behov. Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast, kombiflex og kobber. Rør i rør systemet fra 2006, ellers er kobberrørene fra 1971.
Stoppekran i kjøkkenbenken.
Fordelerskap i vegg bak vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør og irr på kobberrør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og vedlikehold. Det var ikke mulig å komme til fordelerskapet da det var plassert i vegg bak vaskesøyle. Fordelerskapet er derfor ikke undersøkt.

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk på badet. Ellers naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft fra luftespalter i vinduer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på forsert avtrekk på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ikke optimal ventilering kan gå utover inneklimaet, det bør sjekkes av tekniker.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 2006. Avrenning til avløp.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at berederen er koblet til stikkontakt.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
Del elektriske anlegget bør ha en kontroll etter MEK405-2-3 avhending ved boligsalg.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avretningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget.
Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Disse fungerer fint pr dags dato, men selger har ikke ansvaret for hvordan disse vil fungere i fremtiden.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn og varmekabler bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk i 2024 på 6587 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 438,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, internett, garasjeplass, trappevask, vaktmestertjenester, komm.avgiter, bygningsforsikring, renter og avdrag fellesgjeld

Totale felleskostnader kr 3 266-
Renter og omkostninger lån kr 1022,-
Garasje kr 150,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i de månedlige fellesutgiftene

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 925 474,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 701 897,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er både kabel-tv og internett inkl.i fellesutgiftene. Det er Telenor som er leverandør og abonnementet heter Komplett 100 T-We Boks II med ruter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skytten Boligsameie, orgnr. 990215413

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 166 559,- pr. 27.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660135194, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 27.03.2025: 22 796 706
Andel av saldo: 116 468
Første termin/første avdrag: 29.12.2021 (siste termin 29.12.2037)

Lånenummer: 96660158003, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 280
Saldo per 27.03.2025: 6 827 484
Andel av saldo: 34 882
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 (siste termin 15.07.2048)
Rente beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 96660170526, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 27.03.2025: 2 977 089
Andel av saldo: 15 210
Første termin/første avdrag: 31.10.2024 (siste termin 30.11.2054)

Nei

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres i dugnader i sameiet.

Dyrehold

Beboere som ønsker å anskaffe hund eller katt må søke styret om tillatelse før de går til anskaffelse av dyret. En kan ikke uten videre gå ut fra at søknaden blir godkjent før styret har behandlet saken.
Regler for dyrehold er ment å fremme et mer ansvarsbevist dyreforhold. For husk, det er dyre-eieren selv i de fleste tilfeller, som er skyld i opposisjon mot dyret. Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriflig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441851

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 546 kvm (Eiertomt)
Pene opparbeidede hageanlegg med plener, bed og prydbusker. Lekeplass for de minste og sittegrupper for de voksne. Asfaltert adkomst og stikkveier samt gjesteparkeringsplasser.

Adkomst

Kjør opp Paal Bergs vei. Ta første vei inn til venstre etter Rykkinn senteret. Boligen ligger innerst i veien på venstre hånd. Stor gjesteparkering utenfor bygget.
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger stille og tilbaketrukket uten trafikkstøy. Fri utsikt uten direkte innsyn fra noen. Flotte solforhold og nydelig utsikt. Umiddelbar nærhet til Rykkinn senter som har et godt utvalg med blant annet kafeer, apotek, matbutikk og mange hyggelig forretninger. Gangveier til både barnehager, skoler og idrettsanlegg. Her finnes det både tennisbane og svømmehall i nærheten. Umiddelbar nærhet til flotte turområder sommer som vinter og med lysløype. Kort vei til populære Bærums Verk handelsted som kan tilby kulturbegivenheter og flere hyggelige spisesteder og Verksgaten med butikker samt kjøpesenter. 5 min. kjøretur til Kolsås senteret med vinmonopol og forretninger. Ca. 10 min. kjøretur til Sandvika sentrum med alle fasiliteter.

Bebyggelse

Hyggelig bebyggelse bestående av rekkehus og lavblokker.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med holdeplass i Paal Bergs vei. Det er gode forbindelser til Sandvika og Oslo. Ekspressbuss til Oslo i rushtiden. T-bane fra Kolsås.

Skoler og barnehager

Rykkinn barneskole (ny)
Eineåsen ungdomsskole (ny)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest datert 18.05.1972.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig via privat vei og stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20(10666427).docx
Delarealer Delareal 25 529 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 17 m
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1965320 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer Delareal 24 982 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn I
Delareal 17 m
Formål Offentlig bygg - barnehage
Delareal 546 m
Formål Gang-/sykkelvei

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/94/76/53:
01.09.1972 - Dokumentnr: 411183 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:94 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1988 - Dokumentnr: 42372 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser

07.12.1988 - Dokumentnr: 42372 - Urådighet

Rettighetshaver: Skytten Boligsameie
Org.nr: 990 215 413
BEGRENSING I RÅDERETT
Overdragelse skal godkjennes av styret

24.06.1988 - Dokumentnr: 20218 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/14310
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 150 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Skytten boligsameie består av tilsammen 150 seksjoner.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Skytten boligsameie består av tilsammen 150 seksjoner.
Beboere som ønsker å anskaffe hund eller katt må søke styret om tillatelse før de går til anskaffelse av dyret. En kan ikke uten videre gå ut fra at søknaden blir godkjent før styret har behandlet saken.
Det er felles sportsboder i hver blokk for oppbevaring av barnevogner, trehjulinger, tråbiler, ski, sparkstøttinger og kjelker.
Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig
grunn.
Kjøper må betale flyttegebyr på kr. 500,- som skal dekke skader som påføres fellesareal ved flytting. Kjøper(e) vil bli belastet ved første
husleie.
Ringeklokke/postkasseskilt bestilles av styret, og kjøper skal betale kr. 250,- for disse.
Felles brannalarm via sameiet.
Det arrangeres hyggelige dugnader i sameiet.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og

Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav

mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 165,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 803,-

Samlet skal selger betale kr. 117 958,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Vedlegg

Skytten 20

Skytten 20

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 472 elever, 24 klasser	**14 min** 1.1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 323 elever, 21 klasser	**18 min** 1.4 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	**6 min** 0.4 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**5 min** 3 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**6 min** 3.5 km

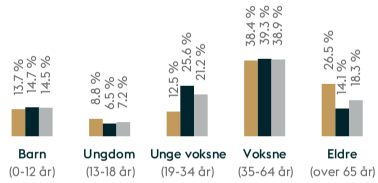
Offentlig transport

Skytten Linje 160, 160E	**5 min** 0.4 km
Kolsås Linje 3	**4 min** 2.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	**10 min** 7.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 21.2 km
Oslo Gardermoen	**56 min**

Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	**0.1 km**
Glitre barnehage Avd Bakkeplas... 51 barn	**7 min** 0.5 km
Glitre barnehage Avd Langeleik... 54 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærstien/Bakstefløya	1 992	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rykkin fritidshus	7 min
Tyttebærstien balløkke	9 min
FitnessRoom Rykkinn	12 min
Bærum Squash & Fitness	6 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



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 2024

Tilstandsrapport

Skytten 20, 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 94, bnr. 76, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1639 **Referansenummer:** CB1803

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av betongkonstruksjoner og noe bindingsverk. Utvendig forblendet med malt murpuss og partier med malt kledning. Yttertak med flat form av betongkonstruksjoner antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget)

Leilighet i 4. etasje er oppført i 1971 som består av entre/gang, soverom, bad, stue m/ spiseplass, og kjøkken. Leiligheten fremstår under befaringen med normal bruksslitasje. Leiligheten er bygget om i 2006 av en tidligere eier, det foreligger ingen dokumentasjon. Leiligheten disponerer 1 bod i fellesarealer og 1 bod på balkongen.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3- lags isolerglass produsert i 2013. Omramming og karm av trevirke.

B-30 kvalifisert ytterdør.
Balkongdør (skyvedør) med 3- lags isolerglass produsert i 2013. Omramming og karm av trevirke.

Sørvendt balkong på (ca 12 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy lagt på dekke. Renne med nedløp for vann i dekke. Plass til sittegruppe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malte plater, malt betong/puss og tapet.
Himlinger med malt betong/puss og malte plater. Downlights i deler av boligen.
Takhøyden i stuen er målt til 2,27-2,29 m.

Slette lyse innerdører.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom med fliser på gulv og vegg og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Mekanisk avtrekk, liten spalte for tilluft under dør. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle.
Hulltaking var ikke nødvendig, da det var mulig å komme til bunnsvillen fra kjøkkenbenken. Det ble ikke registrert fukt ved søk med Protimeter mms3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av slette høyglans fronter og heltre benkeplate. Mosaikkfliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter. Platelimt oppvaskkum.
Det er observert enkelte merker, normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk på badet. Ellers naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft fra luftespalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 2006.

Elektrisk oppvarming av boligen.

Automatsikringer.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

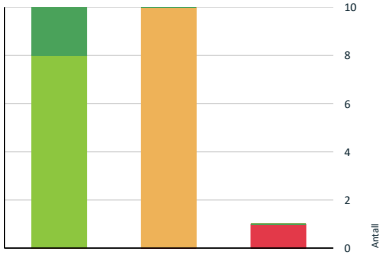
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4 > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4 > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Leiligheten er bygget om fra opprinnelig løsning. Dagens planløsning stemmer ikke overens med den originale.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3- lags isolerglass produsert i 2013. Omramming og karm av trevirke.

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

TG 1 Dører

B-30 kvalifisert ytterdør.
Balkongdør (skyvedør) med 3- lags isolerglass produsert i 2013. Omramming og karm av trevirke.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt balkong på (ca 12 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy lagt på dekke. Renne med nedløp for vann i dekke. Plass til sittegruppe.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at rekkverket er for lavt på terrassen. Målt til 60 cm, kravet er 100 cm.

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

Barn må være under oppsikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malte plater, malt betong/puss og tapet.
Himlinger med malt betong/puss og malte plater. Downlights i deler av boligen.
Takhøyden i stuen er målt til 2,27-2,29 m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

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

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

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Slette lyse innerdører.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4 > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv og vegg og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv.
Mekanisk avtrekk, liten spalte for tilluft under dør. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser.
Himlinger med malte plater. Downlights.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. Flisene har overgått halvparten av dens antatte brukstid på 25 år.
Det mangler fug mellom 3 fliser under servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større skanser for skader og slittasje. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.

4 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Naturstein i dusjsonen. Elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, da flisene har overgått halvparten av dens antatte brukstid på 25 år og at krav til fall ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pga alder bør badet følges opp.

4 > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse, mangel på dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

4 > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er synlig avrenning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

4 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Tilluft fra liten luftespalte under dør.

4 > BAD

TG 1 **Fukt i tilligende konstruksjoner**

Hulltaking var ikke nødvendig, da det var mulig å komme til bunnsvillen fra kjøkkenbenken. Det ble ikke registrert fukt ved søk med Protimeter mms3.

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning bestående av slette høyglans fronter og heltre benkeplate. Mosaikkfliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter. Platelimt oppvaskkum.
Det er observert enkelte merker, normal bruksslitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er sjelden lov å etablere mekanisk avtrekk over kokeplass i borettslag/sameier som ikke har anlegg for dette. Det anbefales å holde kullfilteret rent og vedlikeholde ventilatoren ved behov. Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast, kombiflex og kobber. Rør i rør systemet fra 2006, ellers er kobberrørene fra 1971.
Stoppekran i kjøkkenbenken.
Fordelerskap i vegg bak vaskemaskin.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør og irr på kobberrør.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og vedlikehold.
Det var ikke mulig å komme til fordelerskapet da det var plassert i vegg bak vaskesøyle. Fordelerskapet er derfor ikke undersøkt.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast (pvc).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk på badet. Ellers naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft fra luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på forsert avtrekk på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke optimal ventilering kan gå utover inneklimaet, det bør sjekkes av tekniker.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 2006. Avrenning til avløp.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at berederen er koblet til stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forventes, men kan ikke bekreftes da det ikke foreligger noe dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Kursfortegnelsen må oppgraderes.

Generell kommentar

Det foreligger iingen dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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 Dette er usikkert da det ikke står noe årstall.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4	51	1		52	12
4		3		3	
SUM	**51**	**4**			**12**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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	51	1

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Zafer Özgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	94	76		14	25546.1 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Skytten 20, 1348 Rykkinn

Hjemmelshaver

Zafer Özgen

Eierandel

51 / 14310

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Skytten 20, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 76
3024 BÆRUM

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/CB1803

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Özgen, Zafer	9578-5990-4-2734966	2025-03-25 13:32:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0306/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skytten 20, 1348 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Zafer Özgen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjensidige forsikring
Forsikret i: 81438463

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing i regi av sameiet i 2013. Hele ytterveggen ble åpnet, det ble lagt ny isolasjon og nytt panel. Vinduet på soverommet ble skiftet og det ble satt inn skyvedør i stuen. Balkongen fikk nytt dekke og blomsterkassen ble malt. Boden ble revet og satt opp igjen. Arbeid utført av Consolvo.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet tar hånd om disse

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010, sameiet har ansvar for dette

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har ansvar.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å installere el-billader, det foreligger en avtale sameiet har undertegnet med leverandør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har gjort noen endringer i invendig planløsning.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny brannalarm ble installer i hele sameiet i 2024, av NorTek.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Oppussing i regi av sameiet i 2013. Hele ytterveggen ble åpnet, det ble lagt ny isolasjon og nytt panel. Vinduet på soverommet ble skiftet og det ble satt inn skyvedør i stuen. Balkongen fikk nytt dekke og blomsterkassen ble malt. Boden ble revet og satt opp igjen. Arbeid utført av Consolvo.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport 17/03/2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0306/24

Skytten Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Bærums Verk Hauger Idrettsforening, Paal Bergsvei 126

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene punkt 3 f.

Under: Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring,

Forslag til vedtak: **Pigging av våtrom**

Pigging er **kun** tillatt mandag til fredag mellom klokken 0800-1600.
Det skal være minst ti minutters pause for hver klokketime.

Naboer i oppgang og nabo oppgang skal ha **minst 4 arbeidsdagers varsel før arbeidet igangsettes.**

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag til endring av husordensreglene som gjelder lagring av dekk i garasje

Forslagsstiller Ellen Velde

Forslag til vedtak:
Det tillates å oppbevare inntil/ maks 4 dekk hengende på veggen pr P- plass.

Styrets innstilling: Styret kan ikke bifalle dette forslaget, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre dette på alle garasjeplassen.

Forslag fra styret:
Det tillates å oppbevare maks 8 dekk (2 sett) på gulvet mot ventilasjonsanlegg.

6.2 Forslag om forlenget rekkverk

Forslagsstiller av Gro Harmer

Forslag til vedtak: Det gjelder rekkverket ned til garasjen under 8 - 10 -12.
Rekkverket slutter rett etter svingen.
Ønsket fra meg er at det forlenges ned til garasjeporten.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig positive til forslaget.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elisabeth Flaten
Styremedlem, Wahid Shirzad
Styremedlem, Anne Kari Baarli
Styremedlem, Nils Brenna
Styremedlem, Terje Ardal
Varamedlem, Sten Ingar Svendsen
Varamedlem, Hans Petter Holmen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Elisabeth Flaten er ikke på valg. Hun ar 1 år igjen

8.2 Valg av styremedlemmer

Nils Brenna er på valg. Han stiller på gjenvalg for 2 år.
Terje Ardal er på valg. Han stiller ikke til gjenvalg. Lars Kristian Walhaug stiller til valg for 2 år.

Styrets innstilling: Nils Brenna og Lars Kristian Wallhaug velges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Han Petter Holmen og Sten Ingar Svendsen er foreslått, og stiller seg positive til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hans Petter Holmen og Sten Ingar Svendsen velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Varamedlemmer er automatisk medlemmer av valgkomitéen.

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

Med vennlig hilsen
Skytten Boligsameie
Styret

Skytten Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Elisabeth Flaten, Skytten 16
Styremedlem, Wahid Shirzad, Skytten 6
Styremedlem, Anne Kari Baarli, Skytten 8
Styremedlem, Nils Brenna, Skytten 16
Styremedlem, Terje Ardal, KIRSEBÆRSTIEN 3
Varamedlem, Sten Ingar Svendsen, Skytten 20
Varamedlem, Hans Petter Holmen, Skytten 12

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 150 seksjoner. Selskapets navn er Skytten Boligsameie med org.nr.: 990215413 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441851

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Skytten Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 2 895 443

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ryddet for gamle sykler i alle uteboder.

Det er skiftet panelovner i alle oppganger til energibesparende ovner.

Det er skiftet til LED belysning i himling i alle oppganger med automatisk styring på bevegelse.

Det er foretatt omfattende rørarbeider hvor alle blokker har fått strømpekjørt sin bunnledning. Blokken 2-6 har også alle vertikale rør blitt strømpekjørt.

Det er satt opp kameraer på alle søppelskur.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

All mur på syd siden (stue siden) skal males våren/sommer.

Kommende 5-års periode

Generelt vedlikehold

Styret i Skytten Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Skytten Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 937 060	7 666 993	9 155 450	10 070 500
Annen driftsinntekt	2	280 598	311 060	319 600	277 600
Sum inntekter		9 217 658	7 978 053	9 475 050	10 348 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	228 200	228 200	228 200
Kostnad lokaler	4	3 327 081	2 837 123	3 164 600	3 720 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 736	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	988 210	739 981	784 000	800 000
Periodisk vedlikehold	7	3 304 944	7 322 771	0	1 300 000
Annen driftskostnad	8	1 862 812	1 822 496	1 859 000	1 949 000
Sum kostnader		9 719 983	12 950 571	6 035 800	7 997 200
Resultat før finansielle poster		-502 324	-4 972 518	3 439 250	2 350 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	3 624	75 834	20 000	20 000
Finanskostnad	10	2 396 743	1 936 538	2 600 000	2 400 000
Sum finansielle poster		-2 393 119	-1 860 704	-2 580 000	-2 380 000
Årsresultat		-2 895 443	-6 833 222	859 250	-29 100

Balanse Skytten Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		98 171	45 528
Andre fordringer	11	4 351	957 625
Sum fordringer		102 522	1 003 152
Bankinnskudd, kasse o.l	12	702 448	142 330
Sum omløpsmidler		804 969	1 145 483
Sum eiendeler		805 269	1 145 783

Balanse Skytten Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-32 702 232	-29 806 789
Sum egenkapital		-32 702 232	-29 806 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	32 809 735	30 156 297
Sum langsiktig gjeld		32 809 735	30 156 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		529 056	628 184
Forskudd innbetalinger		134 436	133 953
Annen kortsiktig gjeld	16	34 275	34 138
Sum kortsiktig gjeld		697 766	796 275
Sum gjeld		33 507 501	30 952 572
Sum egenkapital og gjeld		805 269	1 145 783

Skytten Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Elisabeth Flaten Styreleder	Wahid Shirzad Styremedlem	Anne Kari Baarli Styremedlem
Nils Brenna Styremedlem	Terje Ardal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 682 060	4 498 517	5 677 450	7 670 500
Avdrag ordinære lån	1 025 040	1 275 840	1 068 000	0
Renter ordinære lån	2 229 960	1 892 636	2 410 000	2 400 000
Sum	**8 937 060**	**7 666 993**	**9 155 450**	**10 070 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Flyttegebyr/skilt	9 250	10 500	7 000	5 000
Garasjeinntekter	237 600	237 600	237 600	237 600
Strøm el-bil	33 748	62 960	75 000	35 000
Sum	**280 598**	**311 060**	**319 600**	**277 600**

Noter Skytten Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200	28 200
Sum	**228 200**	**228 200**	**228 200**	**228 200**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	3 100	3 100	1 600	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 025 860	1 781 072	2 021 000	2 330 000
Vaktmestertjenester	412 278	367 786	470 000	480 000
Lys, varme, energi	374 559	453 734	431 000	400 000
Renhold	208 445	192 356	190 000	195 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	295 991	36 890	36 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	6 849	2 184	15 000	15 000
Sum	**3 327 081**	**2 837 123**	**3 164 600**	**3 720 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	6 000	0	0	0
Driftsmateriale	1 146	0	0	0
Datautstyr (hardware)	1 590	0	0	0
Sum	**8 736**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	225 879	491 996	320 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	719 563	235 294	214 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 768	22 690	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	250 000	200 000
Forsikringsskadesaker	1 000	-10 000	0	0
Sum	**988 210**	**739 981**	**784 000**	**800 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppganger	71 029	0	0	0
VVS	3 233 915	0	0	0
Sum	3 304 944	7 322 771	0	1 300 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	255 715	244 048	250 000	260 000
Honorar konsulenttjenester	0	2 000	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	3 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	20 000	0
Elektronisk kommunikasjon	5 929	296	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 732	9 630	11 000	11 000
Elektroniske fellesavtaler	931 475	845 242	931 000	980 000
Gave, ikke fradragsberettiget	640	0	1 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	619 196	706 330	621 000	675 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	10 000	9 750	11 000	10 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	5 200	4 700	5 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 425	0	5 000	5 000
Sum	**1 862 812**	**1 822 496**	**1 859 000**	**1 949 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 217	1 463	0	0
Renter plasseringskonto	1 407	7 486	20 000	20 000
Finansinntekt	0	66 885	0	0
Sum	**3 624**	**75 834**	**20 000**	**20 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	2 396 743	1 936 538	2 600 000	2 400 000
Sum	**2 396 743**	**1 936 538**	**2 600 000**	**2 400 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	-200	1 500
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	0	459 047
Andre kortsiktige fordringer	0	16 962
Erstatningsmessige skader	1 642	480 066
Fordring eiere	2 859	0
Sum	**4 351**	**957 625**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	679 943	120 710
Sparekonto Boligbanken	22 505	21 621
Sum	**702 448**	**142 330**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-29 806 789	-22 973 567
Fra årets resultat	-2 895 443	-6 833 222
Sum annen egenkapital	-32 702 232	-29 806 789
Sum egenkapital	-32 702 232	-29 806 789

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	22 983 054	24 211 010
Gjeldsbrevlån	6 843 950	5 945 286
Gjeldsbrevlån	2 982 730	0
Sum	**32 809 735**	**30 156 297**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Rørfornying	Brannsikring takkonstruksjon	
Lånenummer:	**96660170526**	**96660158003**	**96660135194**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2021
Rentesats:	7.45 %	7.45 %	7.45 %
Betingelser:		Rente beregnes etterskuddsvis	
Beregnet innfridd:	30.11.2054	31.07.2048	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	8 000 000	34 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 938 361	24 052 723
Avdrag i perioden:	17 270	103 264	1 069 668
Opptak i perioden:	3 000 000	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 982 730**	**6 835 097**	**22 983 054**
Saldo 5 år frem i tid:	2 820 746	6 207 358	16 684 768

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135194	20	177 696	3 553 920
	20	171 545	3 430 900
	20	164 277	3 285 540
	20	157 567	3 151 340
	20	150 522	3 010 440
	10	144 818	1 448 180
	10	137 549	1 375 490
	10	131 287	1 312 870
	10	124 018	1 240 180
	10	117 420	1 174 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158003	20	52 915	1 058 300
	20	51 083	1 021 660
	20	48 919	978 380
	20	46 921	938 420
	20	44 823	896 460
	10	43 124	431 240
	10	40 960	409 600
	10	39 095	390 950
	10	36 930	369 300
	10	34 966	349 660
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660170526	20	23 061	461 220
	20	22 263	445 260
	20	21 320	426 400
	20	20 449	408 980
	20	19 535	390 700

Gjeld

	10	18 794	187 940
	10	17 851	178 510
	10	17 038	170 380
	10	16 095	160 950
	10	15 239	152 390

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	32 933	25 988
Forskudd Inkassogebyr (mva)	50	150
Utleggskonto	1 292	8 000
Sum	**34 274**	**34 138**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	349 208	1 928 587
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 895 443	-6 833 222
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 346 562	-981 190
Opptak lån	4 000 000	6 000 000
Årets endring disponible midler	-242 005	-1 814 412
Disponible midler UB	107 203	349 208

Resultat og balanse med noter for Skytten Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skytten Boligsameie

Styreleder	Elisabeth Flaten (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Terje Ardal (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Wahid Shirzad (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Anne Kari Baarli (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Nils Brenna (sign.)	03.04.2025

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 årsmøtet i Skytten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2EZ7N-JRX9F-L2YS2-7EHM1-EE4HS-QC39Y

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2EZ7N-JRX9F-L2YS2-7EHM1-EE4HS-QC39Y

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
2025-04-08 13:02:20 UTC

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2EZ7N-JRX9F-L2YS2-7EHM1-EE4HS-QC39Y

Skytten Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte 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 Ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Skytten Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie

Tid: torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Bærums Verk Klubbhus - Paal Bergs vei 126, 1348 Rykkinn

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Even Bjurbeck Løvås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring §5

Følgende tillegg til vedtektene foreslås:

Ny tekst i vedtektene §5, 4. ledd:

Terrassen på stuesiden er å anse som rømningsvei og det påhviler seksjonseier at denne er fri for snø og is og at nedløp er åpent.
Vannskader som er forårsaket av at snø og is ikke er fjernet, vil seksjonseier måtte dekke Skytten boligsameies egenandel til forsikringsselskapet, dog kan hele skadebeløpet i sin helhet belastes seksjonseier.

Nytt punkt under §5:

FELLES BRANNVARSLINGSANLEGG

Alle seksjoner og fellesarealer har montert en eller flere branndetektorer som er koblet opp mot et felles brannvarslingsanlegg.

Det er ikke tillatt å demonter disse eller fjerne disse under noen omstendigheter.
Ved oppussing skal detektorene dekkes til for støv og styret skal varsles om at dette gjøres.
Kostnader som blir belastet sameie og som skyldes ovennevnte, vil bli belastet seksjonseier.

Nytt punkt under §5:

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er hver enkelt seksjonseiers ansvar. Dersom bereder er over 10 år blir forsikringssummen avkorter pr år inntil 20 år. Skader forårsaket av bereder over 20 år, blir ikke dekket av forsikring eller sameiet. Vannskadene og følgeskadene dette medfører blir belastet den seksjonseier som forvolder skaden i sin helhet.

Forslag til vedtak: Foreslåtte tillegg til vedtektene vedtas.

6. Saker fra beboere

6.1 Installasjon av vannmålere - Innsendt av Torill Skagen Tangedal

Jeg ønsker ta opp Vannmåler igjen som sak på årsmøte da kostnaden til vann per nå ikke blir fordelt rettferdig basert på faktisk forbruk, men heller etter eierseksjonsbrøken. Installering per seksjon koster omtrent 12 000 kr.

Det bor betydelig flere mennesker i to-roms leilighetene enn det som var forventet i 1971. Dette er en gammel metode for deling, og vi som bor alene må også bidra til kostnadene.

Ta for eksempel Rykkinntoppen Sameie. Der betaler de etter faktisk forbruk av vann, etc. Dette medfører ikke mer arbeid, da det finnes egne beregningsmetoder for dette.

I tillegg går det mye vann til bilvask i sameiet. Vi som ikke har bil, eller som ikke vasker bilen der, må også betale for dette.

Konklusjonen er at husstander med en beboer burde ha mindre fellesutgifter. Derfor ønsker jeg, sammen med flere beboere, en vannmåler.

Med vennlig hilsen,
Torill Skagen Tangedal.

Forslag til vedtak: Det installeres vannmåler i alle seksjoner.

Styrets innstilling: Styret vil ikke gå inn for forslaget om å montere vannmåler.

Det er ikke mulig å installere vannmåler i hver leilighet, da Bærum kommune ikke har et system for å lese av målere i hver leilighet. Dette har en kostnad og hvem skal betale for installasjonen?

Det kan monteres vannmåler kun til hver blokk, men kravet er at det monteres tilbakeslagsventil og ekspansjonskar.

Dette må planlegges nøye, og det er ikke sikkert at vi vil få ned vannforbruket av den grunn. Styret prioriter annet vedlikehold som mer viktig i den nærmeste fremtid.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mariann Pettersen
Styremedlem, Nils Brenna
Styremedlem, Elisabeth Flaten
Styremedlem, Terje Ardal
Styremedlem, Wahid Shirzad
Varamedlem, Jarl Rune Bergan
Varamedlem, Aase Kornstad Aune
Varamedlem, Sten Ingar Svendsen

Valgkomitéens innstilling ligger vedlagt.

8.1 Valg av styreleder

Mariann Pettersen er på valg.
Elisabeth Flaten er foreslått som ny leder og stiller seg positiv til valg.

Forslag til vedtak: Elisabeth Flaten velges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Wahid Shirzad er foreslått og stiller seg positiv til valg.
Anne Kari Baarli er foreslått og stiller seg positiv til valg.

Styrets innstilling: Wahid Shirzad og Anne Kari Baarli velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Sten Svendsen er foreslått og stiller seg positiv til valg.

Det er ønskelig å ha 3 varamedlemmer. Si fra om det kan være interessant for deg å være varamedlem!

Forslag til vedtak: Sven Svendsen velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Varamedlemmer er automatisk medlemmer av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Valgte varamedlemmer velges til valgkomité for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Skytten Boligsameie
Styret

Skytten Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mariann Pettersen, Skytten 4
Styremedlem, Nils Brenna, Skytten 16
Styremedlem, Elisabeth Flaten, Skytten 16
Styremedlem, Terje Ardal, KIRSEBÆRSTIEN 3
Styremedlem, Wahid Shirzad, Skytten 6
Varamedlem, Jarl Rune Bergan, Skytten 4
Varamedlem, Aase Kornstad Aune, Skytten 4
Varamedlem, Sten Ingar Svendsen, Skytten 20

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 150 seksjoner. Selskapets navn er Skytten Boligsameie med org.nr.: 990215413 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441851

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 6.833.222,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det er i løpet av perioden

betalt kr 981.190,- i avdrag, som vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet. Underskuddet er forventet og skyldes brannsikringstiltak som er lånefinansiert.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

Det er installert felles brannvarslingsanlegg for alle seksjoner og fellesarealer med direkte tilknytning til Asker og Bærum brannvesen. Alle topphimlinger har nå kun maks 400 kvm åpne rom, som er i henhold til forskriften. Hovedtavlene er bygget om slik at de tåler 1 times brann. Dør til garasjeanlegg i nr. 12 er byttet, rømningsluker i begge garasjer er byttet. Dette har gått etter planen. Nils har hatt en stor jobb med dette. Totalentreprenør har vært Selvaag Prosjekt og arbeidet er utført i henhold til budsjett.

Alle oppganger har fått en oppgradering med flekkvis maling av vegger, postkassene og innvendige boddører er nymalte.

Alle seksjoner har fått H nummer på dørkarm.

Navneskilt på postkassene er byttet der hvor det var nødvendig.

Det er foretatt grundige undersøkelser av soilrør og bunnledninger med kamera. Vannprøver er sendt SINTEF til vurdering. Omfattende rapport er gitt til styret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det vil bli skiftet til nye LED- lamper som fellesbelysning i oppgangene med styringssystem. Vi har vanskeligheter med å skaffe nye lysstoffrør, da disse ikke produseres mer.

Etter inspeksjon av vann og avløpsledning ble det avdekket at vi må sette i gang med umiddelbare tiltak.

Kommende 5-års periode

Maling av murvegger mot syd samt trau.

Generelt vedlikehold.

Vurderer om vi må installere varmekabler i utvendige nedløp.

Diverse

Styret i Skytten Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024

Resultatregnskap Skytten Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 666 993	6 574 140	7 879 000	8 937 000
Annen driftsinntekt	2	311 060	295 325	319 600	319 600
Sum driftsinntekter		7 978 053	6 869 465	8 198 600	9 256 600
Utgifter					
Lønnskostnad	3	228 200	205 380	228 200	228 200
Annen driftskostnad	4	4 668 321	4 287 759	4 643 000	5 034 600
Vedlikehold, innkjøp	5	731 279	818 016	1 075 000	773 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	7 322 771	7 350	8 000 000	0
Sum driftskostnader		12 950 571	5 318 505	13 946 200	6 035 800
Driftsresultat før finansposter		-4 972 518	1 550 960	-5 747 600	3 220 800
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	75 834	78 612	75 000	20 000
Finanskostnad	8	1 936 538	1 157 768	1 730 000	2 230 000
Sum finansposter		-1 860 704	-1 079 156	-1 655 000	-2 210 000
Årsresultat		-6 833 222	471 804	-7 402 600	1 010 800

Balanse Skytten Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		45 528	4 586
Andre fordringer	9	957 625	366 924
Sum fordringer		1 003 152	371 510
Bankinnskudd, kasse o.l	10	142 330	1 927 552
Sum omløpsmidler		1 145 483	2 299 063
Sum eiendeler		1 145 783	2 299 363

Balanse Skytten Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-29 806 789	-22 973 567
Sum egenkapital		-29 806 789	-22 973 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	30 156 297	24 902 454
Sum langsiktig gjeld		30 156 297	24 902 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		628 184	268 617
Forskudd felleskostnader		133 953	97 637
Annen kortsiktig gjeld	13	34 138	4 223
Sum kortsiktig gjeld		796 275	370 476
Sum gjeld		30 952 572	25 272 930
Sum egenkapital og gjeld		1 145 783	2 299 363

Skytten Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Mariann Pettersen
Styreleder

Wahid Shirzad
Styremedlem

Terje Ardal
Styremedlem

Nils Brenna
Styremedlem

Elisabeth Flaten
Styremedlem

Noter Skytten Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	4 498 517	4 393 020	4 873 000	5 682 000
Avdrag ordinære lån	1 275 840	1 120 920	1 276 000	1 025 000
Renter ordinære lån	1 892 636	1 060 200	1 730 000	2 230 000
Sum	**7 666 993**	**6 574 140**	**7 879 000**	**8 937 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Flyttegebyr/skilt	10 500	5 250	7 000	7 000
Garasjeleie	237 600	237 600	237 600	237 600
Strøm el-bil	62 960	52 475	75 000	75 000
Sum	**311 060**	**295 325**	**319 600**	**319 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	200 000	180 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	25 380	28 200	28 200
Sum	**228 200**	**205 380**	**228 200**	**228 200**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: O

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	385 801	382 576	350 000	350 000
Veilys	5 848	5 616	5 300	6 000
Strøm el-bil	62 086	50 626	75 000	75 000
Strøm el.kjele	0	4 400	0	0
Vann- og avløpsavgift	1 197 355	997 863	1 197 000	1 437 000
Renovasjon	583 717	564 272	565 600	584 000
Containerleie	0	0	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	845 242	785 547	830 000	931 000
Bredbånd	0	8 746	14 100	0
Forsikring	706 330	607 691	705 000	621 000
Forvaltning og revisjon	244 048	236 800	244 000	250 000
Innbetalingsservice	5 550	5 550	7 000	6 000
Møtegodtgjørelse	2 000	0	0	0
Brannsikring	17 533	0	0	18 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	12 976	17 996	12 000	12 000
Drift ladeanlegg	6 382	0	0	6 000
Vaktmestertjeneste	367 786	402 735	380 000	470 000
Matteservice	9 011	11 250	15 000	0
Trappevask	183 345	164 850	170 000	190 000
Garasje	10 885	10 148	20 000	11 000
Utgifter v/styret	9 750	6 600	11 000	11 000
Kurs/seminarer	0	8 700	7 000	20 000
Rekvisita, porto, mm	4 080	5 236	5 000	5 000
Telefonutgifter	296	498	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	0	5 000	5 000
Leie av lokale	3 100	1 550	0	1 600
Gebyr	4 700	5 985	5 000	5 000
Blomster/gaver	0	2 025	1 500	1 500
Diverse	0	0	3 000	3 000
Sum	4 668 321	4 287 759	4 643 000	5 034 600

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Skytten Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	32 185	8 918	0	0
Maling, beis, olje	162 500	256 250	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	51 446	5 953	0	0
Skilt	1 697	1 402	0	0
Vedlikehold bygg	73 259	0	0	0
Port	7 182	9 222	0	0
Dører/inngangspartier	0	15 096	0	0
Tak	0	0	600 000	0
Oppganger/korridorer	0	50 700	0	0
Rør utvendig	0	2 303	0	0
Ventilasjon	17 452	17 865	0	0
VedlikeholdVVS	13 847	30 721	0	0
Elektriker, materialer	127 757	0	0	0
El-bil anlegg	203 380	205 868	225 000	203 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	859	5 001	0	320 000
Vedlikehold elektro	17 601	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	11 618	90 893	0	0
Sand, pukk, salt	2 184	3 261	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	9 375	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	5 464	0	0
Garasjer	0	43 395	0	0
Egenandel skade	-10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	65 704	0	0
Gavlvegger	8 938	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	250 000	250 000
Sum	731 279	818 016	1 075 000	773 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannsikringstiltak	7 322 771	7 350	8 000 000	0
Sum	7 322 771	7 350	8 000 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 463	1 860	0	0
Renter plasseringskonto	7 486	12 460	10 000	20 000
Finansinntekt	66 885	64 292	65 000	0
Sum	**75 834**	**78 612**	**75 000**	**20 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 936 538	1 157 768	1 730 000	2 230 000
Sum	**1 936 538**	**1 157 768**	**1 730 000**	**2 230 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1 500	146 466
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	459 047	201 183
Andre kortsiktige fordringer	16 962	0
Erstatningsmessige skader	480 066	19 225
Sum	**957 625**	**366 924**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	120 710	913 417
Sparekonto Boligbanken	21 621	1 014 135
Sum	**142 330**	**1 927 552**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-22 973 567	-23 445 371
Fra årets resultat	-6 833 222	471 804
Sum andre fond/udekket tap	-29 806 789	-22 973 567
Sum egenkapital	-29 806 789	-22 973 567

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		24 211 010	24 902 454
Gjeldsbrevlån		5 945 286	0
Sum	**15**	**30 156 297**	**24 902 454**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	25 988	4 072
Forskudd inkassogebyr (mva)	150	150
Utleggskonto	8 000	0
Sum	**34 138**	**4 222**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 928 587	1 726 823
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 833 222	471 804
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-981 190	-194 168
Opptak lån	6 000 000	0
Årets endring disponible midler	-1 814 412	277 636
Disponible midler UB	349 208	1 928 587

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Brannsikring takkonstruksjon	
Lånenummer:	**96660158003**	**96660135194**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	7.55 %	7.75 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis	
Beregnet innfridd:	31.07.2048	31.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000	34 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	24 902 454
Avdrag i perioden:	61 639	849 731
Opptak i perioden:	6 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 938 361**	**24 052 723**
Saldo 5 år frem i tid:	5 440 874	18 218 563

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135194	20	185 966	3 719 320
	20	179 529	3 590 580
	20	171 922	3 438 440
	20	164 900	3 298 000
	20	157 527	3 150 540
	10	151 558	1 515 580
	10	143 951	1 439 510
	10	137 397	1 373 970
	10	129 790	1 297 900
	10	122 885	1 228 850
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158003	20	45 967	919 340
	20	44 376	887 520
	20	42 495	849 900
	20	40 760	815 200
	20	38 937	778 740
	10	37 462	374 620
	10	35 581	355 810
	10	33 961	339 610
	10	32 081	320 810
	10	30 374	303 740

Resultat og balanse med noter for Skytten Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skytten Boligsameie

Styreleder	Mariann Pettersen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Elisabeth Flaten (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Terje Ardal (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Nils Brenna (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Wahid Shirzad (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Skytten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WYSU8-DVEE0-7FFSA-YOVSM-N6TCG-KAJ55

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WYSU8-DVEE0-7FF5A-YOVSM-NGTCG-KAJ5S

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-05 11:36:51 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: WYSU8-DVEE0-7FF5A-YOVSM-NGTCG-KAJ5S

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

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

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

Til Skytten Boligsameie – Valg av styre 2024

Styret består av:

Mariann Pettersen	Styreleder	valgt for 2 år i 2023	- på valg i 2025
Nils Brenna	Styremedlem	valgt for 2 år i 2023	- på valg i 2025
Terje Ardal	Styremedlem	valgt for 2 år i 2023	- på valg i 2025
Elisabeth Flaten	Styremedlem	valgt for 2 år i 2022	- **på valg i 2024**
Wahid Shirzad	Styremedlem	valgt for 2 år i 2022	- **på valg i 2024**
Aase K. Aune	Varamedlem	valgt for 1 år i 2023	- **på valg i 2024**
Sten Svendsen	Varamedlem	valgt for 1 år i 2023	- **på valg i 2024**
Jarl Rune Bergan	Varamedlem	valgt for 1 år i 2023	**- på valg i 2024**

Valgkomité: Varamedlemmer er automatisk medlemmer av valgkomitéen.

Styreleder:
Mariann Pettersen har valgt å gå av som leder
Elisabeth Flaten er foreslått som ny leder og stiller seg positiv til valg

Styremedlem:
Wahid Shirzad er foreslått og stiller seg positiv til valg
Anne Kari Baarli er foreslått og stiller seg positiv til valg

Varamedlem:
Sten Svendsen er foreslått og stiller seg positiv til valg

Det er ønskelig å ha 3 varamedlemmer. Si fra om det kan være interessant for deg å være varamedlem!

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder velges for 2 år:
Elisabeth Flaten

Styremedlemmer velges for 2 år:
Wahid Shirzad
Anne Kari Baarli

Varamedlem velges for 1 år:
Sten Svendsen

02.04.2024
Valgkomitèen v/
Aase Aune
Sten Svendsen
Jarl Rune Bergan

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skytten Boligsameie torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Bærums Verk Klubbhus - Paal Bergs vei 126, 1348 Rykkinn.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Even Bjurbeck Løvås

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Even Bjurbeck Løvås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakt(er), totalt 27 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Even Bjurbeck Løvås

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
May Liss Nilsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

En seksjonseier ankom lokalet kl.18:11 og ble registrert. Totalt 28 stemmer.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring §5

Følgende tillegg til vedtektene foreslås:

Ny tekst i vedtektene §5, 4. ledd:

Terrassen på stuesiden er å anse som rømningsvei og det påhviler seksjonseier at denne er fri for snø og is og at nedløp er åpent.
Vannskader som er forårsaket av at snø og is ikke er fjernet, vil seksjonseier måtte dekke Skytten boligsameies egenandel til forsikringsselskapet, dog kan hele skadebeløpet i sin helhet belastes seksjonseier.

Benkeforslag:
Følgende legges til forslaget;: Det skal varsles naboene ved måking.

Nytt punkt under §5:

FELLES BRANNVARSLINGSANLEGG

Alle seksjoner og fellesarealer har montert en eller flere branndetektorer som er koblet opp mot et felles brannvarslingsanlegg.

Det er ikke tillatt å demonter disse eller fjerne disse under noen omstendigheter.
Ved oppussing skal detektorene dekkes til for støv og styret skal varsles om at dette gjøres.
Kostnader som blir belastet sameie og som skyldes ovennevnte, vil bli belastet seksjonseier.

Nytt punkt under §5:

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er hver enkelt seksjonseiers ansvar. Dersom bereder er over 10 år blir forsikringssummen avkorter pr år inntil 20 år. Skader forårsaket av bereder over 20 år, blir ikke dekket av forsikring eller sameiet. Vannskadene og følgeskadene dette medfører blir belastet den seksjonseier som forvolder skaden i sin helhet.

Vedtak:
Foreslåtte tillegg med benkeforslag til vedtektene vedtas.

6. Saker fra beboere

6.1 Installasjon av vannmålere - Innsendt av Torill Skagen Tangedal

Jeg ønsker ta opp Vannmåler igjen som sak på årsmøte da kostnaden til vann per nå ikke blir fordelt rettferdig basert på faktisk forbruk, men heller etter eierseksjonsbrøken. Installering per seksjon koster omtrent 12 000 kr.

Det bor betydelig flere mennesker i to-roms leilighetene enn det som var forventet i 1971. Dette er en gammel metode for deling, og vi som bor alene må også bidra til kostnadene.

Ta for eksempel Rykkinntoppen Sameie. Der betaler de etter faktisk forbruk av vann, etc. Dette medfører ikke mer arbeid, da det finnes egne beregningsmetoder for dette.

I tillegg går det mye vann til bilvask i sameiet. Vi som ikke har bil, eller som ikke vasker bilen der, må også betale for dette.

Konklusjonen er at husstander med en beboer burde ha mindre fellesutgifter. Derfor ønsker jeg, sammen med flere beboere, en vannmåler.

Med vennlig hilsen,
Torill Skagen Tangedal.

Vedtak:
Saken ble trukket av forslagsstiller.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering. Felleskostnadene økes med 5% fra 1. juli 2024.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Mariann Pettersen er på valg.
Elisabeth Flaten er foreslått som ny leder og stiller seg positiv til valg.

Vedtak:
Elisabeth Flaten velges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Wahid Shirzad er foreslått og stiller seg positiv til valg.
Anne Kari Baarli er foreslått og stiller seg positiv til valg.

Vedtak:
Wahid Shirzad og Anne Kari Baarli velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Sten Svendsen er foreslått og stiller seg positiv til valg.

Det er ønskelig å ha 3 varamedlemmer. Si fra om det kan være interessant for deg å være varamedlem!

Vedtak:
Sten Svendsen velges for 1 år og Hans Petter Holmen velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Varamedlemmer er automatisk medlemmer av valgkomitéen.

Vedtak:
Valgte varamedlemmer velges til valgkomité for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Elisabeth Flaten ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 18:48. Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Skytten Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	May Liss Nilsen (sign.)	19.04.2024

Boligopplysninger:

Skytten Boligsameie
SKYTTEN 20
1348 RYKKINN

Vår ref.: 22/14
Type: Sameie
Eiere: Zafer Özgen

Organisasjonsnr: 990 215 413 **Seksjonsnr:** 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 438**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 266
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 022
Tilleggsytelser:	GARASJE	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 559	Gjeld siste årsoppg.:	167 582
Klient ajourf. lån:	32 601 278,65	Klient gj. s. årsoppg.:	32 809 734

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660135194, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 27.03.2025: 22 796 706
Andel av saldo: 116 468
Første termin/første avdrag: 29.12.2021 (siste termin 29.12.2037)

Lånenummer: 96660158003, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 280
Saldo per 27.03.2025: 6 827 484
Andel av saldo: 34 882
Første termin/første avdrag: 15.06.2023 (siste termin 15.07.2048)
Rente beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 96660170526, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 27.03.2025: 2 977 089
Andel av saldo: 15 210
Første termin/første avdrag: 31.10.2024 (siste termin 30.11.2054)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Elisabeth Flaten
Adresse:	Skytten 16
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	skyttenboligsameie@gmail.com

Kjøper må betale flyttegebyr på kr. 500,- som skal dekke skader som påføres fellesareal ved flytting. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

Ringeklokke/postkasseskilt bestilles av styret, og kjøper skal betale kr. 250,- for disse.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	167 582	Andre inntekter:	19
Annen formue:	684	Utgifter:	12 242		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 94/76 - seksjon:14
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Skytten Boligsameie
SKYTTEN 20
1348 RYKKINN

Vår ref.: 22/14
Type: Sameie
Eiere: Zafer Özgen

Organisasjonsnr: 990 215 413

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441851

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SKYTTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 28. april 1987.
Endret på sameiermøte 9. april 1991, 30. april 1992, 17. desember 1996, 29. april 1998, 28. april 1999, 29. april 2004, 25. april 2006, 24. april 2007, 29. april 2014, 28. april 2015, 17.april 2018, 25. April 2019, 27. april 2022.
Sist endret på ordinært årsmøte 19. april 2024.

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 94 bnr. 76 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 24. juni 1988 delt opp i 150 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra 1. september 1972, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendoms-andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøte vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Den som til enhver tid er eier av seksjon nr. 76 har ansvar for vedlikehold av betongplatting utenfor seksjonen. Videre har denne ansvar for eventuelle skader på sameiets eiendom som følge av at plattingen er satt opp. Dette følger av inngått avtale.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Terrassen på stuesiden er å anse som rømningsvei og det påhviler seksjonseier at denne er fri for snø og is og at nedløp er åpent. Vannskader som er forårsaket av at snø og is ikke er fjernet, vil seksjonseier måtte dekke Skytten boligsameies egenandel til forsikringsselskapet, dog kan hele skadebeløpet i sin helhet belastes seksjonseier. Det skal varsles naboene ved måking.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseiere med gasspeis plikter for egen regning å sørge for at den delen av gasspeisanlegget som befinner seg inne i seksjonene etterses på en forsvarlig og tilstrekkelig måte. For den del av anlegget som befinner seg utenfor seksjonene, herunder felles tank, er det inngått avtale om ettersyn med eksternt firma, som seksjonseierne med peis betaler for i nettleien. Seksjonseierne plikter til enhver tid å ha en slik avtale løpende, jf. regler om ettersyn av gasspeisanlegg.

Alle seksjoner og fellesarealer har montert en eller flere branndetektorer som er koblet opp mot et felles brannvarslingsanlegg. Det er ikke tillatt å demonter disse eller fjerne disse under noen omstendigheter. Ved oppussing skal detektorene dekkes til for støv og styret skal varsles om at dette gjøres. Kostnader som blir belastet sameie og som skyldes ovennevnte, vil bli belastet seksjonseie

Varmtvannsbereder er hver enkelt seksjonseiers ansvar. Dersom bereder er over 10 år blir forsikringssummen avkorter pr år inntil 20 år. Skader forårsaket av bereder over 20 år, blir ikke dekket av forsikring eller sameiet. Vannskadene og følgeskadene dette medfører blir belastet den seksjonseier som forvolder skaden i sin helhet.

§ 6 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten skriftlig godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkonger/terrasse. Tisvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, som utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markise eller endring av utvendige farger.

Det er ikke tillatt å endre, flytte bruken på opprinnelig planløsning/funksjon for kjøkken og bad. Kjøkken kan ikke plasseres i stue eller på opprinnelige soverom. Bad skal ha sin opprinnelige plassering, dog tillates utvidelse av bad.

Ved oppussing av bad/våtrom skal det kun benyttes rørlegger med sentral godkjenning.
Navn på firma og kopi av sentral godkjenning, skal sendes styret før igangsettelse arbeidet.

Ved utførelse av elektrisk arbeid i seksjonen og eller i sikringsskap, skal det kun benyttes autorisert installatør. Det skal utstedes samsvarserklæring for alle EL. arbeider.

Montering av antenne/parabol på tak eller murvegg tillates ikke.

Montering av varmepumpe tillates ikke.

§ 7 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 8 Fellesutgifter/Fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale à kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.
For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.
Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 11 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

Husordensregler og vedtekter skal signeres av leietaker og eier av seksjonen, og sendes styret på mail. I søknaden skal eier opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, telefonnummer og mailadresse og egen adresse i utleieperioden, samt leieforholdets varighet. Eier og leietaker er solidarisk ansvarlig for at husordensregler og vedtekter blir fulgt.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere

§ 13 Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Inkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10% av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, Varamedlemmer velges for ett år. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møtelederes stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eiereksjonsloven § 60.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren.

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17 Lovbestemt pant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse/ erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av det pantesikrede beløp i henhold til konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år beregnet fra tilskjøtingsdato (07.12.88).

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 20 Oppløsning

Sameiet må ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR SKYTTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiemøte 26.09.1988
Endret på sameiermøte 30.04.92, 15.04.93, 17.04.96, 27.04.00, 29.04.14, 28.04.15, 25.04.19 og 21.03.23

1. Innledning

a) "Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt boligsameie. 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 alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

b) "Husorden" er en del av sameiernes forpliktelser til sameiet, og mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

2. Alminnelige ordensregler

a) Sett ikke sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner o.l. i trappeoppgangene.

b) Fellesrom må ikke brukes til lagring, heller ikke gangene. Flytende brensel må oppbevares i leiligheten. Brannforskriftene må nøye følges når det gjelder lagring av dette.

c) La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppgangene eller kjeller, og påse at de ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på husene.

3. Bruk av leiligheten

a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Man må holde terrassene fri for løv og annet som kan tilstoppe avløpsrørene. Terrassen må ikke spyles eller brukes som utslagsvask. Salt må ikke brukes til tining av avløpsrørene. Rengjøringsvæsker, kjemikalier o.l. må ikke helles i eller brukes i avløpsrørene.

b) Husk at det er lytt i våre hus!

c) Skal musikkinstrumenter eller høyttalere brukes, må den avdempes slik at den ikke sjenerer naboleilighetene.

d) Musikkundervisning eller tilsvarende virksomhet forutsetter at det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke.

e) Beboerne er selv ansvarlige for alle skader som påføres leiligheten.

f) Beboere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen (vaskemaskin/tørketrommel hører under denne kategorien), eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–19:00.
- Lørdager klokken 10:00–17:00.

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

h) 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.

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

j) Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

k) Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Ved tørking av tøy på terrasser og balkonger må det kun benyttes lave tørkestativer.

l) Rengjøringsvæsker, kjemikalier o.l. må ikke helles i eller brukes i avløpsrørene.

m) Det er ikke tillatt å røyke på terrasse/balkong i tidsrommet 22:00 – 07:00.

4. Husdyrhold

Beboere som ønsker å anskaffe hund eller katt må søke styret om tillatelse før de går til anskaffelse av dyret. En kan ikke uten videre gå ut fra at søknaden blir godkjent før styret har behandlet saken.

Regler for dyrehold er ment å fremme et mer ansvarsbevist dyreforhold. For husk, det er dyre-eieren selv i de fleste tilfeller, som er skyld i opposisjon mot dyret.

Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriflig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

1. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret.

2. Lufting skal **ikke skje** i boligområdets umiddelbare nærhet.
   Dyret skal føres til et egnet sted hvor lufting kan foretas.
   Under enhver omstendighet må **IKKE** noen form for lufting skje **på eller i nærheten** av lekeplasser, sandkasser, plener/parkanlegg eller andre fellesanlegg.

3. Hunder og katter **skal** føres i bånd innenfor sameiets område.

4. Dyret må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

5. Eiere av katter må påse at dyret ikke går over på naboens terrasse. Skulle slikt skje regelmessig og eieren ikke reagerer etter klager, er det årsak til at dyret må fjernes.

6. EKSKREMENTER SOM DYRET MÅTTE ETTERLATE SEG I TRAPPER, GANGER, PLENER, VEIER, SANDKASSER E.L. **SKAL STRAKS FJERNES.**

7. Ved enhver skade som påføres sameiets eiendom av hund/katt blir eieren av dyret erstatningspliktig.

5. Brannvern/sikkerhet.

Det påhviler enhver seksjonseier/beboer og sørge for at seksjonen til enhver tid er utstyrt med nødvendig brannslukningsutstyr i henhold til brannforskriften, herunder røykvarslere, brannslange, og eller brannslukningsapparat. Dersom dette ikke er operativt og i funksjon, er det å anse som brudd på sameiets husordensregler og vedtekter. (§ 5. 6.ledd)

6. Hager

a) Beboerne i leilighetene i underetasjene plikter å klippe plenen og vedlikeholde plen ut mot Skytten.

7. Terrengbehandling

a) Vær med på å verne vegetasjon og beplantningene og vær behjelpelig med å lære barna forståelsen av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

b) Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. De blir lett "alfarvei" og kan virke sjenerende for dem som kanskje har tenkt seg en koseplass der hvor snarveien går.

c) Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd og kommunegartneren har gitt sin tillatelse.

d) Det er tillatt for barna å leke på plenene på en kontrollert og ikke støyende måte. Bruk av plenen bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen for å skåne plenene.

e) Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser for dette og ikke hensettes ved innganger og i oppkjørsler.

f) Mopeder, motorsykler m.v. kan kun parkeres på parkeringsplassene. Det er forbudt å sette kjøretøyer med forbrenningsmotor i de felles sykkelskurene.

g) Uten tillatelse fra sameiets styre, kan det på utendørs biloppstillingsplasser eller på boligsameiets område forøvrig, bare hensettes registrerte personbiler i kjørbar stand.

Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til beboere i Skytten Boligsameie.

h) Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt tillatelse.

i) Sportsboder

De felles sportsbodene som finnes i hver blokk kan kun nyttes til hensetting av barnevogner, trehjulinger, tråbiler, ski, sparkstøttinger og kjelker. Alt annet utstyr er det ikke tillatt å oppbevare i sportsbodene.

j) Søppelrom

Alt husholdningsavfall skal kildesorteres i riktig avfallspose.

- Grønn pose for matavfall, restavfall i egen pose.
- Papp/papir samles i oransje sekker.
- Plastembalasje samles i klare sekker.
- Glass/metall kastes i egnede containere ved feks kjøpesenteret.

Det skal ikke kastes løst avfall i søppelcontainerene.

Søppelbodene skal ikke under noen omstendigheter benyttes til lagring av private eiendeler.

8. Terrasser

a) Boring og annen mekanisk feste i gulv er ikke tillatt da dette vil lage hull i membranen og vil forårsake lekkasje.

b) Flisleggeing av gulv er ikke tillatt da dette forhindrer inspeksjon og vedlikehold av belegget.

c) Ved maling av vegger eller tak skal det benyttes spesialmaling i samarbeid og godkjenning av styret.

d) Montering av antenne/parabol på tak eller murvegger tillates ikke.
Før montering av parabolantenne må styrets skriftlig godkjenning foreligge.

9. Endring av disse husordensregler gjøres av sameiermøtet med vanlig flertall.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse:	Skytten 20, 1348 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Skytten Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

10. mai 1972

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Nyldinn - Delest Kvartal P 1111-69

12 15/5-72

Nybygg

Hold: [illegible]

[illegible]

Overing. Knut Monrad Hansen

Torstein Olsen
e.f.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**76**	Fnr:		Snr:	**14**
Adresse:	**Skytten 20, 1348 RYKKINN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
69/1111	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
97/2447	Rehabilitering av blokker	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Utskriftsdato: 23.03.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Skytten 20, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Skytten 20, 1348 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

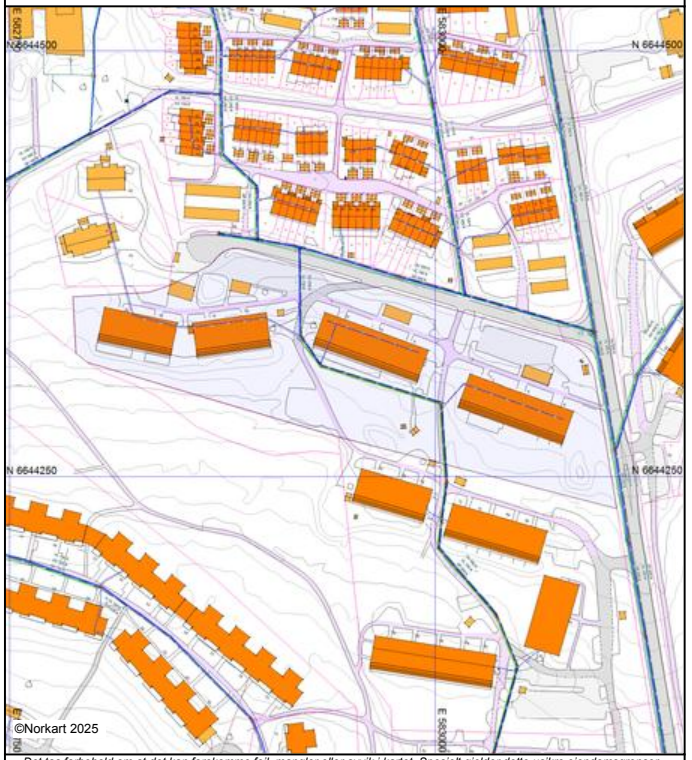
Eiendom: 94/76/0/14
Adresse: Skytten 20
Dato: 23.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 23.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Skytten 20, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	795 887,54 kr
Renovasjon	590 532,43 kr
Vann	642 832,25 kr
Sum	**2 029 252,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	150 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	726 815,64 kr	121 135,95 kr
Vann etter areal	16285 m2	45,26 kr	1/1	0 %	737 099,80 kr	122 849,97 kr
Avløp etter areal	16285 m2	52,90 kr	1/1	0 %	861 476,50 kr	143 579,42 kr
				Sum	**2 325 391,94 kr**	**387 565,34 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/76/0/14
Adresse: Skytten 20
Utskriftsdato: 23.03.2025
Målestokk: 1:2500

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

Utskriftsdato: 23.03.2025

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.**	94	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Skytten 20, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 25 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 546 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 24 982 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** I
	Delareal 17 m^2 **Formål** Offentlig bygg - barnehage

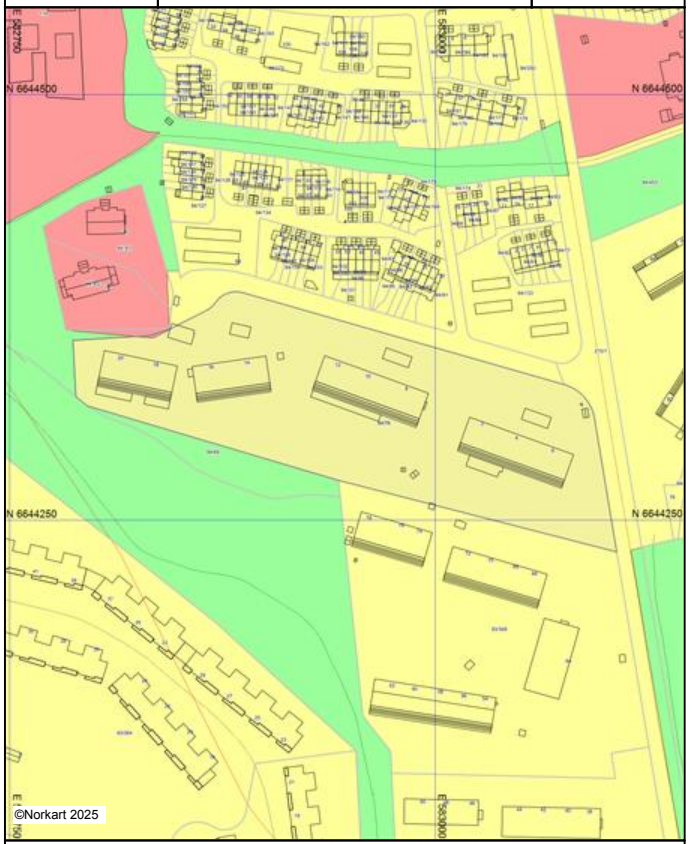
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/76/0/14
Adresse: Skytten 20
Utskriftsdato: 23.03.2025
Målestokk: 1:2500

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporvegtunnel - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/76/0/14
Adresse: Skytten 20
Utskriftsdato: 23.03.2025
Målestokk: 1:2500

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

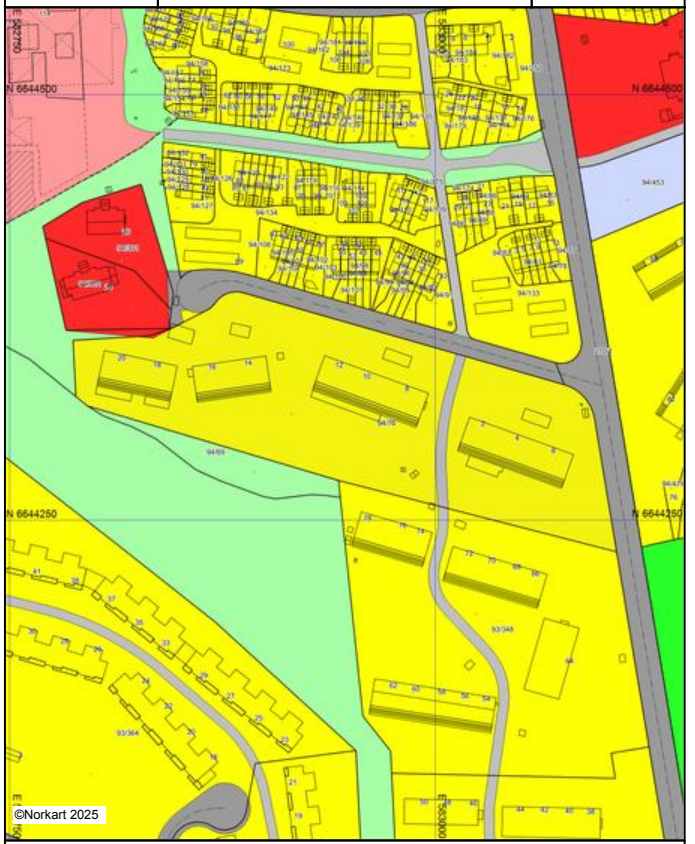
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/76/0/14
Adresse: Skytten 20
Dato: 23.03.2025
Målestokk: 1:2500

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 <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Undervisning

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

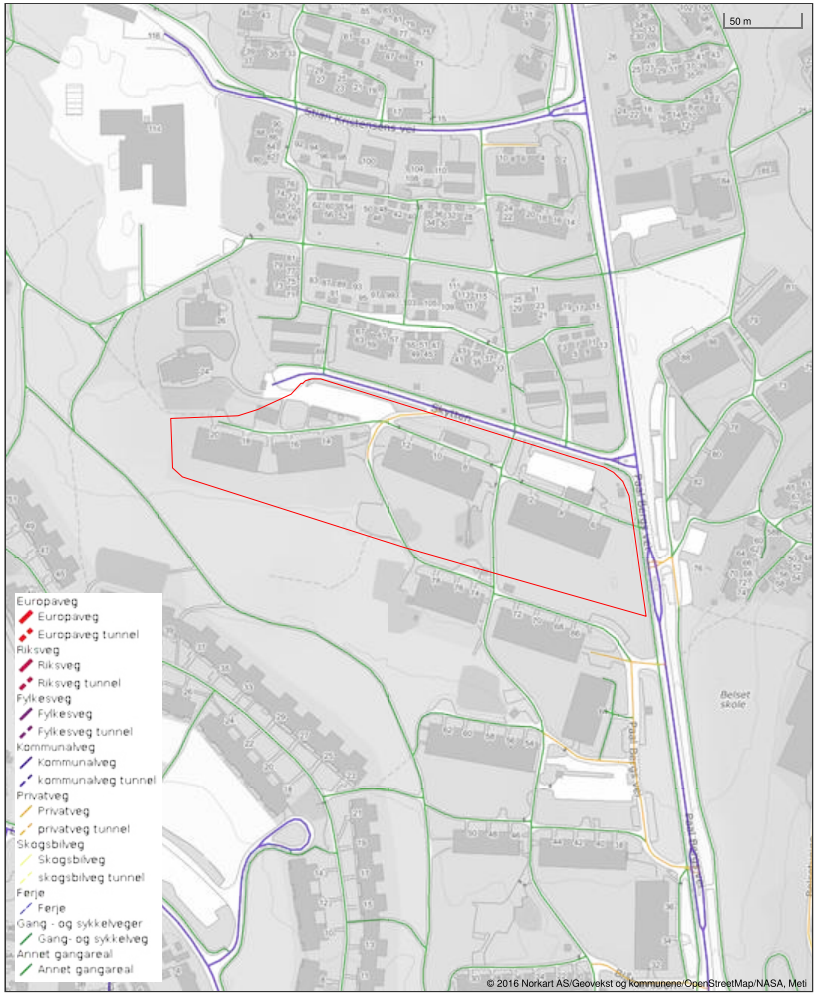
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

Utskriftsdato: 23.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 94/76//



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

Utskriftsdato: 23.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 94/76//14



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.

Eiendomsgr ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	25 546,10 m^2	**Arealmerknad**	
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6644312,01 **Øst** 582915,69

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6644273,12	582943,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	168,85	
2	6644316,95	582795,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	154,03	
3	6644322,44	582788,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,76	
4	6644355,56	582787,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,16	
5	6644358,23	582831,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,01	
6	6644362,57	582844,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,59	
7	6644373,16	582865,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,30	
8	6644377,48	582870,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	12,81
9	6644383,51	582887,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,83	15,02
10	6644329,5	583075,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	196,33	
11	6644309,57	583093,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,18	24,97
12	6644231,16	583106,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	79,48	

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	24.06.1988	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	51/14310	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	94/76, 94/76/0/1, 94/76/0/2, 94/76/0/3, 94/76/0/4, 94/76/0/5, 94/76/0/6, 94/76/0/7, 94/76/0/8, 94/76/0/9, 94/76/0/10, 94/76/0/11, 94/76/0/12, 94/76/0/13, 94/76/0/14, 94/76/0/15, 94/76/0/16, 94/76/0/17, 94/76/0/18, 94/76/0/19, 94/76/0/20, 94/76/0/21, 94/76/0/22, 94/76/0/23, 94/76/0/24, 94/76/0/25, 94/76/0/26, 94/76/0/27, 94/76/0/28, 94/76/0/29, 94/76/0/30, 94/76/0/31, 94/76/0/32, 94/76/0/33, 94/76/0/34, 94/76/0/35, 94/76/0/36, 94/76/0/37, 94/76/0/38, 94/76/0/39, 94/76/0/40, 94/76/0/41, 94/76/0/42, 94/76/0/43, 94/76/0/44, 94/76/0/45, 94/76/0/46, 94/76/0/47, 94/76/0/48, 94/76/0/49, 94/76/0/50, 94/76/0/51, 94/76/0/52, 94/76/0/53, 94/76/0/54, 94/76/0/55, 94/76/0/56, 94/76/0/57, 94/76/0/58, 94/76/0/59, 94/76/0/60, 94/76/0/61, 94/76/0/62, 94/76/0/63, 94/76/0/64, 94/76/0/65, 94/76/0/66, 94/76/0/67, 94/76/0/68, 94/76/0/69, 94/76/0/70, 94/76/0/71, 94/76/0/72, 94/76/0/73, 94/76/0/74, 94/76/0/75, 94/76/0/76, 94/76/0/77, 94/76/0/78, 94/76/0/79, 94/76/0/80, 94/76/0/81, 94/76/0/82, 94/76/0/83, 94/76/0/84, 94/76/0/85, 94/76/0/86, 94/76/0/87, 94/76/0/88, 94/76/0/89, 94/76/0/90, 94/76/0/91, 94/76/0/92, 94/76/0/93, 94/76/0/94, 94/76/0/95, 94/76/0/96, 94/76/0/97, 94/76/0/98, 94/76/0/99, 94/76/0/100, 94/76/0/101, 94/76/0/102, 94/76/0/103, 94/76/0/104, 94/76/0/105, 94/76/0/106, 94/76/0/107, 94/76/0/108, 94/76/0/109, 94/76/0/110, 94/76/0/111, 94/76/0/112, 94/76/0/113, 94/76/0/114, 94/76/0/115, 94/76/0/116, 94/76/0/117, 94/76/0/118, 94/76/0/119, 94/76/0/120, 94/76/0/121, 94/76/0/122, 94/76/0/123, 94/76/0/124, 94/76/0/125, 94/76/0/126, 94/76/0/127, 94/76/0/128, 94/76/0/129, 94/76/0/130, 94/76/0/131, 94/76/0/132, 94/76/0/133, 94/76/0/134, 94/76/0/135, 94/76/0/136, 94/76/0/137, 94/76/0/138, 94/76/0/139, 94/76/0/140, 94/76/0/141, 94/76/0/142, 94/76/0/143, 94/76/0/144, 94/76/0/145, 94/76/0/146, 94/76/0/147, 94/76/0/148, 94/76/0/149, 94/76/0/150
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	94/76, 94/76/0/1, 94/76/0/2, 94/76/0/3, 94/76/0/4, 94/76/0/5, 94/76/0/6, 94/76/0/7, 94/76/0/8, 94/76/0/9, 94/76/0/10, 94/76/0/11, 94/76/0/12, 94/76/0/13, 94/76/0/14, 94/76/0/15, 94/76/0/16, 94/76/0/17, 94/76/0/18, 94/76/0/19, 94/76/0/20, 94/76/0/21, 94/76/0/22, 94/76/0/23, 94/76/0/24, 94/76/0/25, 94/76/0/26, 94/76/0/27, 94/76/0/28, 94/76/0/29, 94/76/0/30, 94/76/0/31, 94/76/0/32, 94/76/0/33, 94/76/0/34, 94/76/0/35, 94/76/0/36, 94/76/0/37, 94/76/0/38, 94/76/0/39, 94/76/0/40, 94/76/0/41, 94/76/0/42, 94/76/0/43, 94/76/0/44, 94/76/0/45, 94/76/0/46, 94/76/0/47, 94/76/0/48, 94/76/0/49, 94/76/0/50, 94/76/0/51, 94/76/0/52, 94/76/0/53, 94/76/0/54, 94/76/0/55, 94/76/0/56, 94/76/0/57, 94/76/0/58, 94/76/0/59, 94/76/0/60, 94/76/0/61, 94/76/0/62, 94/76/0/63, 94/76/0/64, 94/76/0/65, 94/76/0/66, 94/76/0/67, 94/76/0/68, 94/76/0/69, 94/76/0/70, 94/76/0/71, 94/76/0/72, 94/76/0/73, 94/76/0/74, 94/76/0/75, 94/76/0/76, 94/76/0/77, 94/76/0/78, 94/76/0/79, 94/76/0/80, 94/76/0/81, 94/76/0/82, 94/76/0/83, 94/76/0/84, 94/76/0/85, 94/76/0/86, 94/76/0/87, 94/76/0/88, 94/76/0/89, 94/76/0/90, 94/76/0/91, 94/76/0/92, 94/76/0/93, 94/76/0/94, 94/76/0/95, 94/76/0/96, 94/76/0/97, 94/76/0/98, 94/76/0/99, 94/76/0/100, 94/76/0/101, 94/76/0/102, 94/76/0/103, 94/76/0/104, 94/76/0/105, 94/76/0/106, 94/76/0/107, 94/76/0/108, 94/76/0/109, 94/76/0/110, 94/76/0/111, 94/76/0/112, 94/76/0/113, 94/76/0/114, 94/76/0/115, 94/76/0/116, 94/76/0/117, 94/76/0/118, 94/76/0/119, 94/76/0/120, 94/76/0/121, 94/76/0/122, 94/76/0/123, 94/76/0/124, 94/76/0/125, 94/76/0/126, 94/76/0/127, 94/76/0/128, 94/76/0/129, 94/76/0/130, 94/76/0/131, 94/76/0/132, 94/76/0/133, 94/76/0/134, 94/76/0/135, 94/76/0/136, 94/76/0/137, 94/76/0/138, 94/76/0/139, 94/76/0/140, 94/76/0/141, 94/76/0/142, 94/76/0/143, 94/76/0/144, 94/76/0/145, 94/76/0/146, 94/76/0/147, 94/76/0/148, 94/76/0/149, 94/76/0/150
Seksjonering Seksjonering	24.06.1988			94/76, 94/76/0/14

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÖZGEN ZAFER F210563*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skytten 20 1348 1348 RYKKINN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skytten 20	H0402	94/76/0/14	50	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skytten 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1348 RYKKINN	Kirkesogn	01060601 Bryn
Grunnkrets	1911 Rykkinn 11	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	15 Rykkinn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16143936		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	07.06.1971

1: Bygning 16143936: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 07.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3348
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3348
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	07.06.1971	07.06.1971

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skytten 20	H0402	94/76/0/14	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	568	0	568	0	0	0
H03	6	621	0	621	0	0	0
H02	6	671	0	671	0	0	0
H01	6	718	0	718	0	0	0
U01	6	770	0	770	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 94/76

Bruksnavn		Beregnet areal	25546.1
Etablert dato	01.07.1971	Historisk oppgitt areal	25564
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.55	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644312.01	582915.69	0	Ja	25546.1	

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0306/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skytten 20 1348 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 94, bnr 76, snr 14 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no