



Belsetveien 74

— Velkommen til

Belsetveien 74



BELSET/RYKKINN

Hyggelig enderekkehus m/flott hage, utsikt og solrike terrasser.
Påbygget vinterhage og rom med egen inngang. Garasje

| | |
|---------------|-------------|
| Prisantydning | 5 490 000,- |
| Omkostninger | 157 990,- |
| Totalpris | 5 647 990,- |
| BRA-i | 119 kvm |
| Totalt BRA | 126 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Rekkehus |

| | |
|----------|-------------------------|
| Byggeår | 1974 |
| 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

- Moderne og påbygget rekkehus over to plan med særdeles hyggelig beliggenhet grensende mot friareal. Her får du en bolig med særegen stil og mange muligheter. Meget barnevennlig med stor hage i bilfritt bomiljø. Egen garasje plass.
- Enderekkehus med stor, barnevennlig hage
- Solrike terrasser og fine uteplasser
- Meget usjenert og tilbaketrukket
- Flott vinterhage og meget romslig stue med nydelig utsikt
- Koselig kjøkken med stor spise plass
- Delikat, flislagt bad
- Påbygget bod med egen inngang
- Garasje plass i nabobygget
- Godt med lagrings plass
- Kort vei til buss og nærsenter
- Nærhet til marka med lysløype og skiterreng
- Meget barnevennlig i trygt, bilfritt nærmiljø

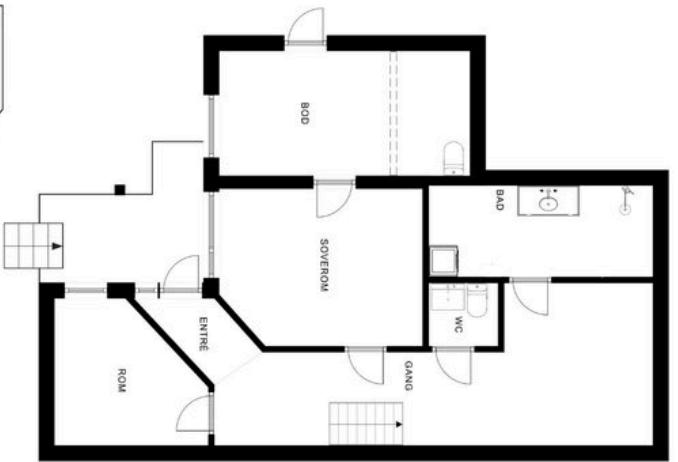
Arealer og innhold

| | |
|-------------|---------|
| BRA-i: | 119 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 126 kvm |
| TBA: | 53 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entre/gang/garderobe m/trapp, bad, 2 boder, toalettrom, 2 soverom, bad 2, innredet rom
BRA-e: 7 kvm. Utebod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue, kjøkken m/spiseplass, vinterstue
Total BRA: 62 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

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.



































Informasjon

Belsetveien 74

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0219/24

Boligtype

Rekkehus

Adresse og betegnelse

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN
Gnr 94, bnr 351 i Bærum kommune

Selgere

Elisabeth Enger
Vidar Sve

Kjøpesum og omkostninger

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

137 250,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

138 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

157 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

5 628 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

5 647 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår

1974

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 119 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 126 kvm

TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Entre/gang/garderobe m/trapp, bad, 2 boder, toalettrom, 2 soverom, bad 2, innredet rom

BRA-e: 7 kvm. Utebod

Total BRA: 64 kvm.

TBA: 53 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Stue, kjøkken m/spiseplass, vinterstue

Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Frittstående uthus/bod, målt til 4 m2. Dette er plassert i hagen.

Innhold

2. etasje: Stort kjøkken med spisestue og utgang til vestvendt terrasse og hage.

Romslig stue med murt peis og utgang til østvendt veranda. Vinterhage med utgang til stor syd/vestvendt terrasse og hage.

1. etasje: Entre/hall, stort baderom med dusj og opplegg til vaskemaskin, separat toalettrom og 1 (2) soverom. Innredet bod med separat inngang.

Loft med noe lagringsplass.

Utvendig isolert bodrom ved inngangspartiet.

Standard

Utvendig

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel. Sperretak med påliggende osb plater. Takrenner, nedløp og beslag av stål/blikk.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Yttertak bygget opp av sperrekonstruksjon med påliggende osb plater. Taket er kaldt med lufting i gesims

Vinduer med 2 og 3- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974. Trefyllings ytterdører med vindu. Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974.

Sørvestvendt markterrasse (ca 47 m2) og østvendt balkong (ca 6 m2) i trekonstruksjoner.

Innvendig

Variierende typer overflater. Normal bruksslitasje generelt. Takhøyden i stuen er målt til 2,34 m. Downlights og gulvvarme i deler av boligen. Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Profilerte innerdører. Mursteinspipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue.

Entre

Overbygget inngangsparti med steinbelagt adkomst og stor, isolert bod.

Entre/gang med garderobeoppheng.

I enden av gangen er det et rom som kan benyttes som en liten tv-krok eller hjemmekontor.

Stue

Stor og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue. I stuen er det peisovn som gir fin varme vinterstid. Fra stuen er det utgang til østvendt balkong med flott utsikt mot Nordre Kolsåstopp og over nærområdet.

Vinterstue

Påbygget vinterstue med store vindusflater mot hyggelig skogholt. Fra vinterstuen er det utgang til terrassen og hagen.

Kjøkken

Koselig kjøkken med stor og hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med mikrosement og med mikrosement mellom overskap og benk. Integrert stekeovn. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum. Det bør monteres waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker/slitasje er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Fra kjøkkenet er det utgang til koselig terrasse og hagen.

Soverom

Det er idag 2 soverom i boligen. Hovedsoverommet har utgang til den påbygde boden.

Boden har i dag stort vindu og dør direkte ut til hagen.

Bad

Pent, flislagt bad som er oppgradert i 2016, men med kobberør fra byggeår. Baderomsinnredning og speil er fra 2020. Baderom med fliser på vegger og gulv og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Naturlig ventilering, mangel på tilluft fra luftespalte under dør. Opplegg og plass til vaskesøyle. Bereder. Normal bruksslitasje generelt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg i gang mot dusjsone.

WC

Toalettrom med fliser på gulv, plater/tapet og fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Klosett og servantinnredning. Speil på vegg. Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje generelt. Det bør monteres nytt større strømløkk. Vannlåsen må rennes da det er dårlig avrenning fra sluk.

Lagring

Det er en innvendig bod under vinterhagen med utgang ut til hagen, og det er en isolert utebod i forkant av boligen.

Kryploft med noe lagring.

Parkering

Det er tinglyst rett til garasje plass for 1 bil i felles garasjeanlegg under boligblokken i Belsetveien 78 m.fl. For øvrig er det parkering på felles

parkeringsplasser og gjesteparkering i hht. gjeldende regler.

Det er mulighet for elbil lading. Det koster kr 5 050,- i engangskostnad for å koble seg opp og ca. kr 24 000,- pr ladeboks. Månedspris kr 290,-kommer i tillegg.

Modernisering og påkostninger

Selger har bygget større platting i hagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet innredning på bad. Utført av en faglært rørlegger jeg kjenner.

Byttet toalett på egenhånd.

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

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

Beskrivelse: Fikk satt inn dør til et tilbygg, og da ble strømkabelen kappet. Har fått bekjente elektrikere til å trekke nye kabler, men dette er ikke koblet opp ennå.

Måtte utbedre litt etter El-tilsyn i 2022. Dette ble utført av Ess installasjon.

Arbeid utført av: Ess installasjon.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hadde El-tilsyn i 2022.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidet platting selv/dugnadsinnsats.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygg med Vinterhage og bod. Bod har blitt brukt som hybel av tidligere eier. Vi har strippet rommet og lagt opp for nytt EI.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent som bod i underetasje og Vinterhage i overetasje.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilbygget i underetasjen er ikke søkt om endring i brukstillatelse til noe annet enn det opprinnelige, bod.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Rekkehus fundamentert med grunnmur av mur- og betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Drenering fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskiller i trebjelkelag og lecastav, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd

med panel og slattet/malt ringmur. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel (ikke besiktiget).

Rekkehus over 2 plan oppført i 1974, og oppgradert noe over tid. Les rapport og egenerklæring for nærmere informasjon.

Fremstår under befaringen med normal brukslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Enkelte oppgraderinger må påregnes da dette er en brukt bolig.

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

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

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

Taktekking

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel. Sperretak med påliggende osb plater. Løpende vedlikehold må påregnes da konstruksjonsdelen er utsatt for vær og vind. Vindskier av trevirke. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Taket er tekket om i . Observert en del mose på taket. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Ingen råte ble observert under befaringen. Det betyr ikke at råte ikke kan fremkomme, takstmannen har ikke sjekket hvert bord. Løpende vedlikehold må forventes. Det er usikkert om kledningen er luftet (da det ikke foreligger noe dokumentasjon), men det forventes at dette er ivaretatt. Usikkert når kledningen er fra. Enkelte værslette bord samt sprukne tørre ender.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold er viktig. Utskiftning/vedlikehold av panel må påregnes over tid. Ved alder er det større sjans for råte bl.a. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

Vinduer

Vinduer med 2- 3- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974. Enkelte vinduer er ikke merket med produksjonsår. Omramming og karm av trevirke med beslag på vannbrett. Enkelte merker og utvendig slitasje er observert ellers normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på de eldste vinduene og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men vil ha behov for utskiftning over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Dører

Trefyllings ytterdører med vindu. Normal bruksslitasje. Usikkert årstall. Noe slark i håndtak.

Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974. Omramming og karm av trevirke. Normal bruksslitasje. Skyvedøren går noe tregt samt det er observert noe slitasje. Den enkle døren går ikke skikkelig igjen, den står skjevt i karmen og bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan

oppstå.

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, utetthet og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vil ha behov for oppgraderinger over tid. Den eldste døren bør skiftet. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt markterrasse (ca 47 m²) og østvendt balkong (ca 6 m²) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatt trevirke. Noe værslitasje må forventes og enkelte utskiftninger må påregnes generelt, spesielt balkongen. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Rekkverk på balkongen er målt til 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og slitasje på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Mangel på vedlikehold fører til større skader på konstruksjonsdeler.

INNVENDIG

Overflater

Variierende typer overflater. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, enkelte overflater må påregnes oppgraderinger over tid. Takhøyden i stuen er målt til 2,34 m. Downlights og gulvvarme i deler av boligen.

Et rom i kjelleren er ikke ferdig. Dette er opprinnelig 2 stk uteboder som er innlemmet i boligen. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner og lecastav i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt 5 mm høydeforskjell generelt i boligen. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Etasjeskille er ellers ikke observert undersøkt da det ikke er mulig å komme til. Enkelte steder er det knirk samt noe bevegelse/svikt i dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er noe bevegelse/svikt i dekke enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue. Sotluke ved peis. Feier har feid pipeløpet annen hvert år siden 2020 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser skader og slitasje.

Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trevirke målt til 90 cm, kravet er 90 cm. Mellomrom mellom spiler er målt til 15 cm, kravet er 10 cm.

Normal bruksslitasje, enkelte merker må påregnes da det er en brukt trapp. Det er ikke håndløpere i trappen. Trappen vibrerer noe når man går i den. Rekkverket er ikke ideelt da det er mulig å klatre i den, og på den måten enkelt kan falle over.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløper og mangel på krav for mellomrom på rekkverk og at rekkverket kanklatres i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket bør bygges om da dette er en familiebolig.

Innvendige dører

Profilerte innerdører. Normal bruksslitasje. Den ene døren tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den ene døren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Bad i 1. etasje

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast og med klemring. Synlig mansjett i sluk og membran rundt rør under servant. Ingen dokumentasjon foreligger på utført arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon. Utførelsen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig få sjekket om det kan foreligge tilstrekkelig dokumentasjon. Videre undersøkelser må påregnes.

Ventilasjon

Naturlig ventilering, mangel på tilluft fra luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på elektrisk styrt vifte.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

WC i 1. etasje

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, plater/tapet og fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Klosett og servantinnredning. Speil på vegg.

Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje generelt.

Det bør monteres nytt større strømløkk. Vannlåsen må renses da det er dårlig avrenning fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ventilering og dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Tiltak:

Kjøkken fra 2016

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med mikrosement og med mikrosement mellom overskap og benk. Integriert stekeovn. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integriert oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt oppvaskkum. Det bør monteres waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker/slitasje er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje på fronter/skrog og at det mangler komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og kompiflex. Tilgang til stoppekran på bad under vask. Ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger enkelte fakturaer på utført arbeid i 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger enkelte fakturaer på utført arbeid i 2016. Det er ikke tilgang til stakeluke i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjennomgang av rørlegger av avløpsrør anbefales da det ikke foreligger noen dokumentasjon.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og 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 elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det bør monteres elektrisk styrt vifte på badet.

Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter produsert i 2014. Fundament på flislagt gulv. Koblet til stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den ikke er koblet til punkt med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Drenering og fuktsikring trolig fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold. Det er observert noe dreenspapp, enkelte steder.

Kontroll av drenering og fuktsikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Ukjent fundamenteringsprinsipp. Det er observert enkelte riss og avskalling av puss i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsyn. Ved riss, observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling

må tiltak iverksettes. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

BAD/bod i 1. etasje

Tidligere bygget bad i underetasjen er delvis revet. Badet må totalrenoveres før det kan brukes. Det er ikke observert membran på gulvet bl.a. Helle dette rommet er regulert som bod hos kommunen. Tidligere eier har bygget bad og innredet rommene slik at vedkommende kunne leie ut dette som en hybel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at badet delvis er revet og at det bl.a ikke er membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Det anbefales full oppgradering da badet ikke har noe dokumentasjon på oppbyggingen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innbo og løsøre

Integrert steketopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet følger boligen. I flg. forrige selgers salgsoppgave er hvitevarene fra 2016. Selger har ikke ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og varmepumpe. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk i 2023 var 20 095 kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 969,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr 3 495,-

Feiing kr 262,-

Renovasjon kr 4 383,-

Vann kr 2 828,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift

Kr 12 000,- pr. år

Det er pliktig medlemskap i Gommerud Huseierforeningen som bl.a. besørger snørydding, strøing, veilys, drift av garasjelegget og har avtale med Telenor om levering av signaler til tv og internett.

Andre utgifter

Det er følgende kostnader knyttet til boligen:

- Månedlige kostander til Huseierforeningen kr 1 167,-. Disse kostnadene inkl. garasjelegget, Telenor, brøyting og vedlikehold av fellesarealene. Disse kostnadene faktureres 2 ganger i året med kr 7000,- pr gang.
- Årlig bygningsforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 743 231,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 6 624 276,- pr. 2022

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 88492579

TV/Internett/Bredbånd

Telenor leverer tv og internett. Dette er inkl. i fellesutgiftene til huseierforeningen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 378 kvm (Eiertomt)

Pent, opparbeidet tomt med plen, bed og busker. Gode solforhold. Plass til ballspill og trampoline. Hagen grenser til usjenert friområde.

Det gjøres oppmerksom på at gjerdet mot syd ikke følger tomtegrensen, men står litt inn på nabetomten, som er et friareal eid av Bærum kommune, se vedlagte situasjonskart.

Adkomst

Parkeringsplass med adkomst via Paal Bergs vei.

Radonmåling

Dagens eier har ikke foretatt radonmåling.

Forrige eier har opplyst at det ble foretatt radonmåling i 2009. resultatet fra radonmålingen var under tiltaksgrensen den gang. I flg. forrige eier var målingene i sokkeletasje 40 Bq/kvm og i stuen 50 Bq/kvm.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger tilbaketrukket og usjenert til på Belset i svært barnevennlig og rolig naturskjønne omgivelser med idylliske marka i umiddelbar nærhet.

Boligen ligger i svært rolig og fin til med nærhet til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, marka og Rykkinn nærsenter som har de fleste butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet kafé, stor Meny butikk, interiørbutikker, jernvare forhandler, apotek, frisør, treningssenter, Mc Donalds, Jonathan sushi, blomsterbutikk og mye mer. Her bor man i meget stille og rolige omgivelser samtidig som man har kort vei til det aller meste.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier på nærliggende Eineåsen. Gommerudbanen fotballbane, Rykkinnhallen og Rud Svømmehall er alle innenfor gangavstand eller en kort kjøretur. Ellers er det flotte naturopplevelser på Kolsåstoppen med fantastisk utsikt mot Oslofjorden og mot Holmenkollen med mer.

Det er kort avstand til Kolsås, Krydsby og Kirkerud Alpinanlegg som er attraktive og populære alpinanlegg i Bærum. De tilbyr flotte bakker for lek og moro, topp treningsmiljø og samt alpinkurs. De som er mer interessert i langrenn kan finne

flere gode og snøsikre skiløyper på Øvre Rykkinn. Der går man over til Sukkertoppen på Gullhaug, som tilbyr flott lysløype. Idylliske Vestmarka og Tverrelva finner du også, kun en kort biltur unna.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum kulturhus og Vinmonopolet. Fantastiske Kadettangen med stupetårn, badestrand og idylliske turmuligheter ut på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt.

Et trygt og godt bomiljø for store og små med flotte oppvekstvilkår.

Offentlig kommunikasjon

Fra Skytten bussholdeplass er det hyppige avganger til Oslo via Sandvika, og i rushtiden kan du benytte ekspressbuss til/fra Oslo (31 minutter med ekspressbuss). Fra Sandvika kan du bytte over til flytoget, eller ta toget videre i retning Drammen og Oslo.

Skoler og barnehager

Barnevennlige internveier leder direkte til Gommerud barnehage, og det er flere andre alternativer i nærområdet. Adressen tilhører kretsen for Rykkinn barneskole, som ligger rundt 900 meter unna via barnevennlige internveier og gangveier. Helt nye Eineåsen ungdomsskole stod ferdig i januar 2024 og ligger kun få minutters gange unna. Den nye skolen har nye fine uteområder med aktivitetstilbud som sandvolleyball, bordtennis, basket- og fotballbane, samt treningsapparater ute. Boligområdet har enkel adkomst til videregående utdanningstilbud ved Valler, Sandvika, Rud, Dønski og Rosenvilde skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehuset fra 1973, se vedlegg i salgsoppgaven.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1980, se vedlegg i salgsoppgaven.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra 1989.
Kopi av byggetillatelse for vinterhage og bod av 11.08.1989, samt plantegning til byggesøknaden, er inntatt i salgsoppgaven.
Det foreligger ferdigattest for nytt tak fra 1997, se vedlegg i salgsoppgaven.

Boligen ble i 1989 påbygget mot syd med vinterhage i 1. etasje og en bod i underetasjen. Bodrommet er senere innredet som et soverom/oppholdsrom og det er bygget et dusjbad (som nå er delvis revet). Den beskrevne bruksendringen, åpningen fra hovedsoverom inn til boden og innredningen er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og evt. kostnadene med å få dette godkjent hos kommunen.

I flg. salgsoppgave fra forrige eier er det ikke søkt kommunen om takoverbygg over terrassen ut fra kjøkkenet. Dagens eiere har utvidet terrassen. Dette er ikke byggemeldt.

Det er avvik fra de originale byggemeldte tegningene og dagens bruk. Kjøper overtar ansvaret og kostnadene med å evt. få dette godkjent hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier/huseierforeningen. Adkomst via private stikkveier til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 379 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1968128 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1968128>)

Navn GOMMERUD/BELSET

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.04.1973

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf>

Delarealer Delareal 379 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn G2V

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/94/351:

24.05.1974 - Dokumentnr: 7342 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser, se vedlegg i salgsoppgaven.

04.09.2024 - Dokumentnr: 1903723 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

26.02.1975 - Dokumentnr: 2912 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:94 Bnr:310

01.01.2020 - Dokumentnr: 327042 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:94 Bnr:351

01.01.2024 - Dokumentnr: 92277 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:351

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Gommerud Huseierforening består av rekkehusfelt G2-vest.

Brøyting og strøing utføres av Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

Det arrangeres to årlige dugnader.

Det arrangeres årlig, hyggelige sommerfester.

Aggregatet til varmepumpen mangler bl.a. deksel.

Det er dagens eiere som har satt inn dør mellom hovedsoverommet og ut til boden. Denne forandringen er ikke byggemeldt. Da dette ble gjort ble det kappet ledninger som gjør at det ikke er lys i boden. Kjøper må evt. utbedre dette for egen regning.

Det gjøres oppmerksom på at det under potentillaene i hagen er etablert i en stor, nedgravd og gjenstøpt stålsylinder. Selger fikk opplyst dette når de kjøpte

eiendommen. Hvis det skulle komme påbud om å fjerne denne, er det kjøper som må ta arbeidet og kostnadene for dette.

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. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

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 forsikringselskap. 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).

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.

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.

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 deknings salg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 200,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 900,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 800,- 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. 3 500,-

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 26. juni 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863



Vedlegg

Belsetveien 74

Tilstandsrapport

Rekkehus

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 351



Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 22.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 11416-1577

Referansenummer: T11118

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Wåsjo Kjuus



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 Wåsjo Kjuus

Christian Wåsjo 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåverende 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.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fundamentert med grunnmur av mur- og betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Drenering fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskiller i trebjelkelag og lecastav, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel og slåmnet/malt ringmur. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel (ikke besiktiget)

Rekkehus over 2 plan oppført i 1974, og oppgradert noe over tid. Les rapport og egenerklæring for nærmere informasjon. Fremstår under befaringen med normal brukslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Enkelte oppgraderinger må påregnes da dette er en brukt bolig.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel. Sperretak med påliggende osb plater.

Takrenner, nedløp og beslag av stål/blikk.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.

Yttertak bygget opp av sperrekonstruksjon med påliggende osb plater. Taket er kaldt med lufting i gesims .

Vinduer med 2- 3- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974.

Trefyllings ytterdører med vindu. Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974.

Sørvestvendt markterrasse (ca 47 m2) og østvendt balkong (ca 6 m2) i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Varierende typer overflater. Normal brukslitasje generelt. Tak høyden i stuen er målt til 2,34 m. Downlights og gulvvarme i deler av boligen.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Profilerte innerdører.

Mursteinspipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:

Tidligere bygget bad i underetasjen er delvis revet. Badet må totalrenoveres før det kan brukes. Det er ikke observert membran på gulvet bl.a. Helle dette rommet er regulert som bod hos kommunen. Tidligere eier har bygget bad og innredet rommene slik at vedkommende kunne leie ut dette som en hybel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, betongkonstruksjoner.

Bad 2:

Badet er oppgradert i 2016, ellers er kobberørene fra byggeår. Det foreligger enkelte fakturaer fra Asker og Bærum Mur og Fliservice AS. Baderom med fliser på vegger og gulv og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Naturlig ventilering, mangel på tilluft fra luftespalte under dør. Opplegg og plass til vaskesøyle. Bereder. Normal brukslitasje generelt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg i gang mot dusjone.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med mikrosement og med mikrosement mellom overskap og benk. Integrrert stekeovn. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrrert oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt oppvaskkum. Det bør monteres waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker/slitasje er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, plater/tapet og fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Klosett og servantinnredning. Speil på vegg. Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør. Normal brukslitasje generelt. Det bør monteres nytt større strømløkk. Vannlåsen må rennes da det er dårlig avrenning fra sluk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og luftespalter i vinduer.

Bereder på ca 200 liter produsert i 2014. Fundament på flislagt gulv. Koblet til stikkontakt.

Automatsikringer. Det foreligger eltilsynsrapport fra Elvia i 2022 samt dokumentasjon på utført arbeid ved utbedringer av avvik, utført av Ess installasjon AS.

Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Ivarettatt fra forskrift i 1987. Brannslukkingapparat. 1 røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Drenering og fuksikring trolig fra byggeår.

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Generelt skrående tomt.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

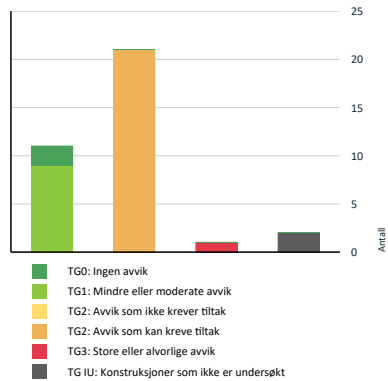
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes. Tidligere bod i gavivegg, er bygget om (innredet rom og bad) og innlemmet i bolig i senere tid. Dette tilfellet er ikke byggesøkt i kommunen. Rommet er regulert som bod i kommunen.



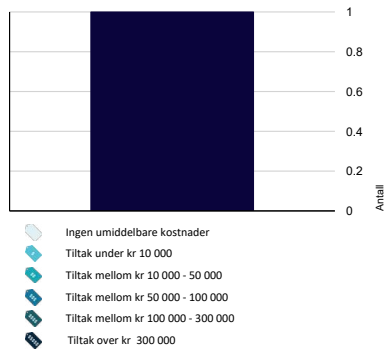
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. etasje > bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > U. etasje > bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > U. etasje > bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > U. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

REKKEHUS

| Byggeår | Kommentar | |
|-------------------------|-----------|---|
| 1974 | Eier | |
| Tilbygg / modernisering | | |
| 1989 | Tilbygg | Tilbygg over to etasjer i gavlvegg. Opplysningene er hentet fra tidligere takstrapport. |
| 2001 | Ombygging | Endring fra flat takkonstruksjon til saltak konstruksjon. Opplysningene er hentet fra tidligere takstrapport. |

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med papp/shingel. Sperretak med påliggende osb plater. Løpende vedlikehold må påregnes da konstruksjonsdelen er utsatt for vær og vind. Vindskier av trevirke. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Taket er tekket om i . Observert en del mose på taket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål/blikk. Nedløp er rettet ned i grunn, det er usikkert hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov. Ene nedløpet har løsnet fra rør i grunn og bør settes på plass.

TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Ingen råte ble observert under befaringen. Det betyr ikke at råte ikke kan fremkomme, takstmann har ikke sjekket hvert bord. Løpende vedlikehold må forventes. Det er usikkert om kledningen er luftet (da det ikke foreligger noe dokumentasjon), men det forventes at dette er ivarettatt. Usikkert når kledningen er fra. Enkelte værslitte bord samt sprukne tørre ender.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold er viktig. Utskiftning/vedlikehold av panel må påregnes over tid. Ved alder er det større sjans for råte bl.a. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av sperrekonstruksjon med påliggende osb plater. Taket er kaldt med lufting i gesims. Tilgang til loft via luke med stige i himling. Loftet er innredet med gulv.



Tilstandsrapport

TO 2 Vinduer

Vinduer med 2- 3- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974. Enkelte vinduer er ikke merket med produksjonsår. Omramming og karm av trevirke med beslag på vannbrett. Enkelte merker og utvendig slitasje er observert ellers normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på de eldste vinduene og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men vil ha behov for utskiftning over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

TO 2 Dører

Trefyllings ytterdører med vindu. Normal bruksslitasje. Usikkert årstall. Noe slark i håndtak.

Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert i 1985 og 1974. Omramming og karm av trevirke. Normal bruksslitasje. Skyvedøren går noe tregt samt det er observert noe slitasje. Den enkle døren går ikke skikkelig igjen, den står skjevt i karmen og bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldt trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, utetthet og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vil ha behov for oppgraderinger over tid. Den eldste døren bør skiftet. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt markterrasse (ca 47 m²) og østvendt balkong (ca 6 m²) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatt trevirke. Noe værslitasje må forventes og enkelte utskiftninger må påregnes generelt, spesielt balkongen. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Rekkverk på balkongen er målt til 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og slitasje på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Mangel på vedlikehold fører til større skader på konstruksjonsdeler.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Varierende typer overflater. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, enkelte overflater må påregnes oppgraderinger over tid. Takhøyden i stuen er målt til 2,34 m. Downlights og gulvvarme i deler av boligen.



Tilstandsrapport

Et rom i kjelleren er ikke ferdig. Dette er opprinnelig 2 stk uteboder som er innlemmet i boligen. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner og lecastav i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt 5 mm høydeforskjell generelt i boligen. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Etasjeskille er ellers ikke observert undersøkt da det ikke er mulig å komme til. Enkelte steder er det knirk samt noe bevegelse/svikt i dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er noe bevegelse/svikt i dekke enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

10.0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

10.2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, helbeslått over tak. Ildsted i stue. Sotluke ved peis. Feier har feid pipeløpet annenhvert år siden 2020 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved alder er det større sjanser skader og slitasje.

10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble målt for fukt i utforet vegg i garderobe/gang. Det ble ikke registrert noen fuktutslag. Det var heller ingen synlige tegn til fuktskader.

10.2 Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trevirke målt til 90 cm, kravet er 90 cm. Mellomrom mellom spiller er målt til 15 cm, kravet er 10 cm. Normal bruksslitasje, enkelte merker må påregnes da det er en brukt trapp. Det er ikke håndløpere i trappen. Trappen vibrerer noe når man går i den. Rekkverket er ikke ideelt da det er mulig å klatre i den, og på den måten enkelt kan falle over.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløper og mangel på krav for mellomrom på rekkverk og at rekkverket kanklatres i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket bør bygges om da dette er en familiebolig.

10.2 Innvendige dører

Profilerte innerdører. Normal bruksslitasje. Den ene døren tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den ene døren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

10.3 Generell

Tidligere bygget bad i underetasjen er delvis revet. Badet må totalrenoveres før det kan brukes. Det er ikke observert membran på gulvet bl.a. Helle dette rommet er regulert som bod hos kommunen. Tidligere eier har bygget bad og innredet rommene slik at vedkommende kunne leie ut dette som en hybel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at badet delvis er revet og at det bl.a ikke er membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales full oppgradering da badet ikke har noe dokumentasjon på oppbyggingen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

U. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malte plater. Himlinger med malte plater. Normal bruksslitasje. Ingen løse fliser er observert. Det er observert sprekker/riss fuger i dusjonen.

U. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekke i fliser eller løse fliser/fuger. Normal bruksslitasje generelt.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg av stål og plast. Eier har påført smøremembran selv, det er brukt bånd og mansjetter der det skal brukes, dette kommer frem av bilder. Ingen dokumentasjon fra fagpersonell da eier har gjort dette selv på dugnad.

U. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj på gulv. Speil og lys på vegg. Normal brukslitasje.

U. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, tiluft fra luftespalte under dør. Viften gikk ikke under befaringen.

U. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, betongkonstruksjoner.

U. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er oppgradert i 2016, ellers er kobberrørene fra byggeår. Det foreligger enkelte fakturaer fra Asker og Bærum Mur og Flisservice AS. Baderom med fliser på vegger og gulv og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Servantinnredning og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Naturlig ventilering, mangel på tiluft fra luftespalte under dør. Opplegg og plass til vaskesøyle. Bereder. Normal brukslitasje generelt.

U. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med malte plater. Normal brukslitasje. Ingen løse fliser eller sprekker i fliser er observert. Hull i flis, tilgang til røropplegg.

U. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekke i fliser eller løse fliser/fuger. Normal brukslitasje generelt. Det er ikke optimalt fall i dusjsonen, men fall til terskel.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD 2

T0 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast og med klemring. Synlig mansjett i sluk og membran rundt rør under servant. Ingen dokumentasjon foreligger på utført arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon. Utførelsen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig få sjekket om det kan foreligge tilstrekkelig dokumentasjon. Videre undersøkelser må påregnes.

U. ETASJE > BAD 2

T0 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle. Bereder. Normal brukslitasje.

U. ETASJE > BAD 2

T0 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering, mangel på tiluft fra luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på elektrisk styrt vifte.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

U. ETASJE > BAD 2

T0 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg i gang mot dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

T0 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med mikrosement og med mikrosement mellom overskap og benk. Integriert stekeovn. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integriert oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt oppvaskvask. Det bør monteres waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker/slitasje er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje på fronter/skrog og at det mangler komfyrvakt.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, opp over tak.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, plater/tapet og fliser på vegger og malte plater i himlingen. Downlights. Klosett og servantinnredning. Speil på vegg. Naturlig ventilering, tilluft fra luftespalte under dør. Normal brukslitasje generelt. Det bør monteres nytt større strømløkk. Vannlåsen må rennes da det er dårlig avrenning fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ventilering og dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og kompiplx. Tilgang til stoppekran på bad under vask. Ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger enkelte fakturaer på utført arbeid i 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

1 TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger enkelte fakturaer på utført arbeid i 2016. Det er ikke tilgang til stakelue i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte eldre avløpsrør.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Gjennomgang av rørlegger av avløpsrør anbefales da det ikke foreligger noen dokumentasjon.

1 TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og 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 elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det bør monteres elektrisk styrt vifte på badet.

1 TO 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter produsert i 2014. Fundament på flislagt gulv. Koblet til stikkontakt.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at den ikke er koblet til punkt med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

1 TO 1 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. Det foreligger eltilsynsrapport fra Elvia i 2022 samt dokumentasjon på utført arbeid ved utbedringer av avvik, utført av Ess installasjon AS.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Tilstandsrapport

Generell kommentar

Automatsikringer. Det foreligger eltilsynsrapport fra Elvia i 2022 samt dokumentasjon på utført arbeid ved utbedringer av avvik, utført av Ess installasjon AS.

10.0 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.

Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Ivaretatt fra forskrift i 1987. Brannslukkingapparat og røykvarsler.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

10.2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuksikring trolig fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold. Det er observert noe dreenspapp, enkelte steder.

Kontroll av drenering og fuksikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.



Tilstandsrapport

10.2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Ukjent fundamenteringsprinsipp. Det er observert enkelte riss og avskalling av puss i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsyn. Ved riss, observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

10.4 Terrenforhold

Generelt skrående tomt.

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 351
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

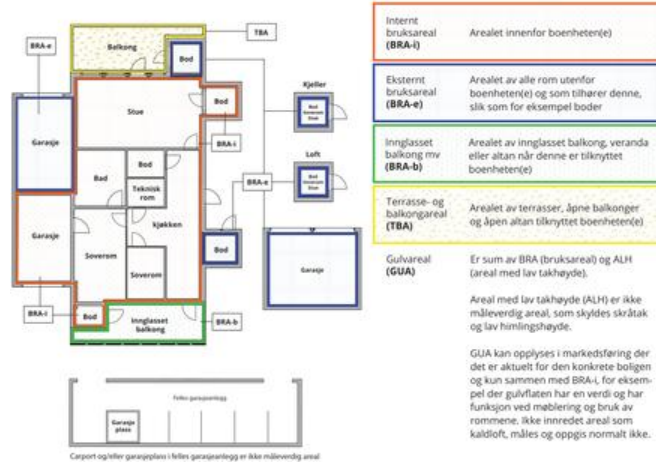
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 spørre 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.

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 351
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 62 | | | 62 | 53 |
| U. etasje | 57 | 7 | | 64 | |
| SUM | 119 | 7 | | | 53 |
| SUM BRA | 126 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | stue, kjøkken m/ spise plass, vinterstue | | |
| U. etasje | entre/gang/garederobe m/ trapp, bad, 2 boder, toalettrom, 2 soverom, bad 2, innredet rom | utebod | |

Kommentar

Aralet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Frittstående uthus/bod, målt til 4 m². Dette er plassert i hagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruker derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og må omsøkes. Tidligere bod i gavlvegg, er bygget om (innredet rom og bad) og innlemmet i bolig i senere tid. Dette tilfellet er ikke byggesøkt i kommunen. Rommet er regulert som bod i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 351
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 119 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|--------------|
| 22.9.2024 | Christian Wåsjør Kjuus | Takstingenør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3201 BÆRUM | 94 | 351 | | 0 | 378.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Belsetveien 74, 1348 Rykkinn

Hjemmelshaver

Enger Elisabeth, Sve Vidar

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.

Belsetveien 74, 1348 RYKKINN
Gnr 94 - Bnr 351
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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 TGIIU:** 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 brukeren 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 søks 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 tjenestetyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverksheider/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 dampsperran 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 eliers 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 byggetekniske tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-lysn. 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 sno 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 brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Bygverkets 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 oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betyning 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 alkornst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal et 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken. Rom 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 matematiske 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 elier 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 eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele 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 godkjenning 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 takstforetak behandler personopplysninger 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.norskstakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TJ1118>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgradningen

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Nordvik Bærum | |
| Oppdragsnr. | |
| 56-0219/24 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Vidar Sve | Elisabeth Enger |
| Gateadresse | |
| Belssetveien 74 | |
| Poststed | Postnr |
| RYKKINN | 1348 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 3 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalenr. | 88492579 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VS, EE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjekjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer [Faktura-5538.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- Filer [Faktura-5538.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

Initialer selger: VS, EE

2

Document reference: 56-0219/24

Document reference: 56-0219/24

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja

Document reference: 56-0219/24

Document reference: 56-0219/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

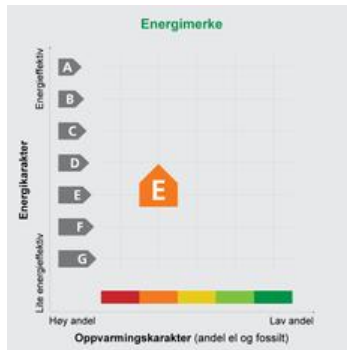
Documentreference: 56-0219/24

ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|--------------|----------------|
| Adresse | Belsøtveien 74 |
| Postnr | 1348 |
| Sted | RYKKINN |
| Lelighetsnr. | |
| Gnr. | 94 |
| Bnr. | 351 |
| Seksjonsnr. | |
| Festnr. | |
| Bygn. nr. | 16124354 |
| Bolignr. | U0101 |
| Merkenr. | A2020-1101360 |
| Dato | 24.02.2020 |

Innmeldt av Glenn Kenneth Skram



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innelima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Registrering: | Attest utstedt av ekspert med enkel registrering. | |
| Bygningskategori: | Småhus | |
| Bygningstype: | Rekkehus | |
| Byggeår: | 1974 | |
| Bygningsmateriale: | Tre | |
| BRA: | 119 | |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 | |
| Detaljert vegger: | Nei | |
| Detaljert vindu: | Nei | |
| Dato for lekkasjetallmåling: | Ikke angitt | |
| Type bygg: | Eksisterende bygg | |
| Energiregler (TEK-standard): | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

Teknisk installasjon

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisitet Varmepumpe |
| Varmepumpe: | Henter varme fra uteluft |
| Ventilasjon: | Kun naturlig |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Attestert kopi av dok.nr. 1974/7342/100
Uthentet 2024-09-11 11:59

Side 1 av 1

Stempelmerke kr. 245,-
påført originaldokumentet og kasset
den 24.5.74
av S K A N Ø T E

ASKER OG NÆRUM
MERREDESKRIVEREMBEYDE
07342 245.74

A/S Selvaagbygg skifter og overdrer herved sin eiendom
parsell 7A av gar. 94, bnr. 310 i Vestre Bærum til

Ingri Selvik, f. 8/3-1943.

Kjøpesummen kr. 23.350,- er betalt.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen
bæres av kjøperen.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår.

1. Eieren av ovennevnte eiendommen skal betale en årlig avgift til Bærum kommune for drift av rasanolag med det beløp kommunestyret til enhver tid bestemmer, for tiden kr. 50,- pr. år.
2. Eieren plikter å stå som medlem av en forening bestående av rekkehus-eiere i Gommerud/Belset område, betale en årlig avgift til foreningen og rette seg etter de avgjørelser foreningen fattet i henhold til sine vedtekter. Eieren er via husierforeningen medier i felles-arealer og felles garasjeanlegg og forpliktet til å betale en forholdsmessig del av utgiftene til drift og vedlikehold av felles-arealer og garasjeanlegg.
3. Bærum kommune har forkjøpsrett til eiendommen. Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum kommune eller person eller institusjon utpekt av Bærum kommune, må ikke finne sted uten kommunens skriftlige samtykke. Utleie av hele eiendommen for et tidrom av over 1 år må ikke finne sted uten kommunens samtykke.
4. Bærum kommune skal ha rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen samt rett til å gi andre grunneiere slik rett for nødvendige tilknytningsledninger og kabler.
5. Bærum kommune er uten ansvar for gjerdehold mot sine eiendommer.
6. Den utvendige bod på eiendommen er av bygningsvesenets tillatt ikke frostfritt fundamentert. Tillatelsen er gitt på betingelse av at mangler og forskyvninger som følge av telehiv rettes av eier uten utgift for Bærum kommune når bygningsvesenets forlanger det.
7. Kjøperen tror inn i Bærum kommunes kontrakt av 26. juli 1973 med Antenne-Service A/S. Kopi av kontrakten blir sendt husierforeningen.
8. Ved brannskader er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Er boligen belånt i Husbanken, skal gjenoppførelse skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Denne bestemmelse kan ikke slattes eller endres uten Husbankens samtykke.

Sandvika, den 9. mai 1974.

A/S SELVAAGBYGG

Olav Selvaag (sign.)

Det bekreftes at Olav Selvaag egenhendig har underskrevet dette
skjøte i mitt/vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Oslo, den 9. mai 1974.

Harald Hertzberg (sign.)
.....
Advokat



Husordensregler for Gommerud huseierforening

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

1. Felles ansvar for fellesområdet
 - Hver seksjon bør være representert på fellesdugnadene vår og høst.
 - Plenklipping og snømåking (ved søppelboder/bod/postkassestativ) er ikke organisert, men basert på dugnad gjennom sommeren og vinteren.
 - Unngå forsøpling og bruk søppelbodene. Husk å oppfordre dine barn om å gjøre det samme. Ser vi «eierløs» søppel plukker vi det opp og putter det i søppelboden.
2. Støy
 - Innflytting, modernisering, reparasjoner osv. av rekkehusene som medfører banking, saging, sliping, boring og lignende bør forekomme mellom 09.00-22.00 på hverdager og på lørdager mellom kl.10.00-18.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.
 - Annen type støy som musikk, bør ikke forekomme mellom 23.00-09.00.
 - Støyende aktiviteter og lek skal ikke forekomme på fellesområdet mellom 22.00-08.00.
 - Husk å varsle berørte naboer ved planlagt ekstraordinær støy.
3. Kjøring og parkering
 - Vedtektene sier: «Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealet eller andre steder i og rundt boligområdet. Parkering skal skje på oppmerkede plasser ved Paal Bergs vei eller i garasjen.»
 - Kjøretøy som parkeres på parkeringsplassen ute skal være i normal bruk og flyttes jevnlig, særlig om vinteren på grunn av snømåking.
 - Avskiltede biler eller andre kjøretøy uten gyldig registreringsskilt må ikke plasseres på sameiets område, verken ute eller i garasjeanlegget.
 - Kjøring på fellesområdet skal unngås så mye som mulig, men husk at nødvendig kjøring alltid skal skje i gangfart.
4. Sikkerhet
 - Det er eierens plikt å påse at sin seksjon har røykvarslere og godkjent brannslukningsutstyr.
 - Propanbeholdere og annet brannfarlig materiale må plasseres etter brannvesenets bestemmelser.
5. Annet
 - Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på bakkenivå. Dette er lokkemat for rotter og andre uønskede dyr.

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.



Vedtekter for GOMMERUD HUSEIERFORENING

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

§1 Foreningens navn

- Foreningens navn er Gommerud Huseierforening.

§2 Foreningens formål

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

§3 Medlemmenes rettigheter og plikter

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



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

§4 Styret

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

§5 Generalforsamling

- Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.
- Generalforsamlingen holdes hvert år i første halvdel av mars.
- Generalforsamlingen velger en møteleder og en referent.
- Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 12 stemmeberettigede medlemmer er representert, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmakt.
- Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall.
- Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 2/3-deler av de stemmeberettigede



medlemmer på generalforsamlingen.

- Innkallelse til generalforsamling skjer skriftlig med fire ukers varsel.
- Innkallelse skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap, styrets årsberetning, forslag til budsjett og tillitsvalgte samt orientering om de saker som styret fremmer til behandling på generalforsamlingen.
- Saker som de øvrige medlemmer fremmer til behandling skal skriftlig forelegges styret og være ett av styrets medlemmer i hende senest tre uker før generalforsamlingen avholdes. Styret distribuerer medlemmenes skriftlige forslag senest én uke før generalforsamling avholdes.

§6 Ekstraordinær generalforsamling

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

§7 Revisor

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

§8 Utleie

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

§9 Oppløsning

- Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.



Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

Til huseiere i Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

Referat GENERALFORSAMLING 2024

Tid: Onsdag den 20. mars, kl 19-21:00.

Sted: Eineåsen skole adr.: Stian Kristensens vei 114, Rykkinn

Antall stemmeberettigede var 20 huseiere totalt, medregnet medbrakte fullmakter. Generalforsamlingen var dermed å anse som beslutningsdyktig jfr. Gommerud Huseierforenings vedtekter §5.

Agenda:

-Valg av ordstyrer og referent: ordstyrer, valgt Otto Haraldsen,
referent, valgt Elin Fagerhaug.

-Godkjenning av innkalling og agenda: Godkjent.

-Årsberetning 2022/23:

Styret har bestått av:

Otto Haraldsen styreleder,
Tobias Nordin kasserer,
Elin Fagerhaug sekretær,
Jørn Jeppe Paulsen styremedlem,
Yilmaz Erdemir og Gøran Studsrud varamedlemmer,
Frank Hage prosjektmedlem av garasjegruppa.

Styret har hatt mer enn 8 styremøter, flere ad-hoc møter og diverse gjennomganger av saker på Messenger, siden forrige



Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

generalforsamling den 27.3.2023, som ble avholdt på Belset skole,

-Garasjesaken: Vi bevilget kr.75.000,- til garasjesaken på forrige generalforsamling, men brukte bare kr.37.000,- på advokat Martin Årshheim, som var helt nødvendig. Avtalen til Belset Boligsameie (BB), hvor de først foreslo at vi skulle betale kr.195.000,-, og deretter dele regningen for alt mulig som angår garasjene. Otto, Jørn og Frank, i samarbeid med advokat, fikk endret den til at bare de som kobler seg til el-lader må betale. Rettsforliket fra 2004 gjelder fortsatt som hovedavtale.

Men det er laget en tilleggsavtale, som kun gjelder el-lading i garasjelegget, og som fordrer til et godt samarbeid i fremtiden. Det vil koste kr.5.206,- i engangsavgift for å koble seg opp. Det blir en økning i månedspris for garasjene fra kr.242,- til kr.290,- fra 1.1.2024. Vi betaler da samme pris som beboerne i BB.

Vi får fra nå av, kvartals-vise garasjeregnskap fra OBOS. Vi skal også etter avtale, ha kvartals-vise møter med styret i BB.

-Renovasjon: Krav om glass- og metallbeholdere, disse har vi allerede fått. Bærum kommune vil fjerne oppsamlingsboksene på Rykkinn senter. Vi har et håp om å kunne lage et felles system med BB, slik at vi kan grave ned beholderne f.eks. der grushaugene er nå. Med godkjenning blir det arbeidet videre med i styret.

-Sjøpeltømming: det har skjedd at de ikke får tømt søppelbeholderne på grunn av is eller snø. De blir tømt bare hvis de står riktig plassert, og hvis de er lett å dra ut for søppeltømmerne. Det oppfordres alle å huske og kaste i riktig beholder, og at vi lærer barna det også, (samt nye beboere). Dersom man skulle være uheldig å kaste feil, finnes nøkkel til søppelskapene i skapet i boden.



Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

-Brøyting: Utføres av Asker og Bærum Vaktmesterkompani. De brøyter og strør, men kan nok være raskere etter snøfall. De har laget en stor haug med grus på den nedre parkeringsplassen, samt visstnok brøytet generelt dårlig. Dette er tema som styret blant annet vil ta opp på de kvartals-vise møtene med BB.

-Dugnad: Har blitt avholdt to ganger. Det ble bestilt for stor container i år, og for liten i fjor. Vi forsøker å bestille 10 kubikks, på årets vårdugnad, som ser ut til å være passe.

Vasket søppelboksene, kostet, feid, raket og ryddet. Vi takker alle som har bidratt til at vi har så fine utearealer, (og oppfordrer flere til å ta en tur med gressklipperen ved behov).

-17.mai: Ble gjennomført med felles leker og skramletog. Det er en fin tradisjon som vi gjerne forsetter med, på barnas dag. Vi oppfordrer flere til å møte opp kl. 1700 i år.

-Sommeravslutning: Avholdt i september med felles grill, langbord og gode samtaler med naboen var veldig hyggelig. Huseierforeningen feirer 50 års jubileum i 2024 som bør feires.

-Regnskap: 2023 tallene godkjennes: spørsmål om de innbetalingene som mangler. Det er privatpersoner og naboer det gjelder, vi sender derfor ut påminnelser og snakker med vedkommende. Inkassobyrå vil være mye dyrere.

-Budsjett: Forslag til budsjett 2024 godkjennes: Telenor antas å øke svært mye. Fra kr. 164.000,- til estimerte kr.182.097,-. Snøryddinga har også økt, men der har vi justert riktig. Veilys har gått over til LED-lys, og det ser ut til å fungere greit. Vi har satt av kr. 10.000,- og håper at det er for mye. Styrehonorar holder vi fast, på tross av økende møteaktivitet. Garasjemøter, forhandling med Telenor, samt utfordringer rundt renovasjon, herunder tak.



Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

Til takbygging over renovasjon vil vi sette av kr.10.000,-. Vi vil prøve å sette sammen en dugnadsgruppe til å tegne og bygge tak over søppelboksene.

Kontingent må økes til kr.12.000,- (6.000,-*2) for å kunne betale det det koster. Vi håper dette er nok.

-Valg 2024:

Valg av 3 styremedlemmer. Sunniva Vannebo og Silje Bjerkelund har meldt seg frivillig til to år. Jørn Jeppe Paulsen blir med ett år til.

-Valg av leder for 17.mai-komitè 2024: Otto spør Maj-Linn i nr 64.

-Innkommende saker fra huseierne:

-Ingen. Men det blir stilt spørsmål i fora: Det er ønskelig med en navneliste og oversikt over hvem som bor hvor. Vi legger ut en liste med samtykke til dette.

-Saker meldt inn fra styret:

-Informasjon om garasjesaken/ el-billading endelig i havn.

-Informasjon om renovasjon: utgifter ved ekstra tømning, kr.1.686,- pr. boks. Denne kostnaden betaler den enkelte huseier 1/38 del av på egen renovasjonsregningen.

-Krav om plassering av ny glass- og metallbeholder. Settes inntil veggen på boden. Disse blir ikke tømt før i mai. Frem til det kan beholderne på Rykkinn senter benyttes. For mer info, se App`en «Min renovasjon» fra Bærum kommune.

-Status Telenors tv/internett-avtale: Svært stor prisøkning fra Telenor. Skal vi evt. vurdere å gå over til Viken Fiber? Det legges nå fiberkabel-nett i blokkene på oversiden, kanskje dette kan være en god anledning til å henge oss på? Med forsamlingens samtykke vil styret fortsette å jobbe med denne saken. Det ser ut som det ikke blir særlig kostnadsøkning og på sikt kan vi spare penger.



Gommerud Huseierforening
Belsetveien 35-74
1348 Rykkinn

Telenoravtalen sjekkes om hvor lenge avtalen gjelder og om hva det evt. vil koste oss å bryte den. Dersom vi får et aktuelt tilbud som blir dyrere, vil vi innkalle til en ekstraordinær generalforsamling om dette. Om vi får et godt tilbud fra Viken Fiber som ikke vil koste mer enn dagens Telenoravtale, trenger vi ikke et nytt møte jfr. Vedtektene.

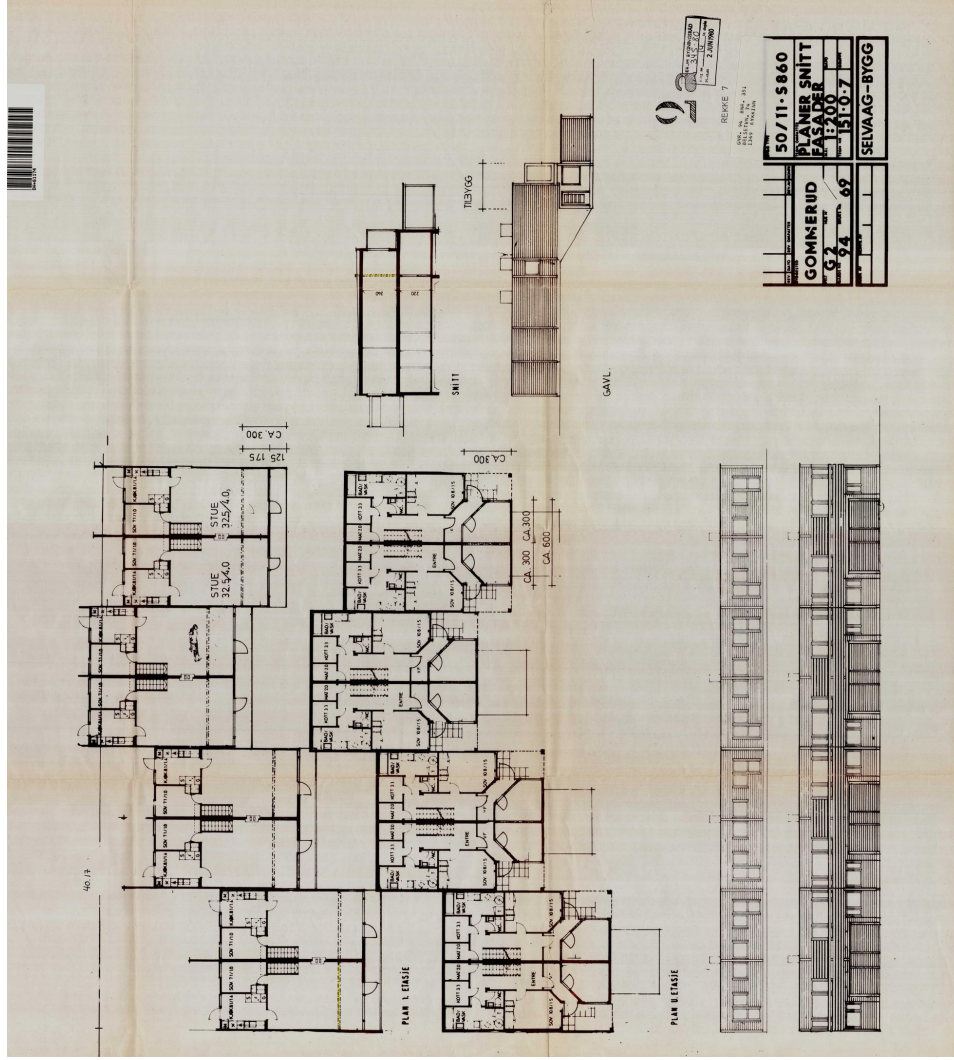
-Informasjon om brøyteavtalen med Asker og Bærum Vaktmesterkompani: Avtalen fortsetter med samme betingelser og har en gjensidig opsjonsavtale.

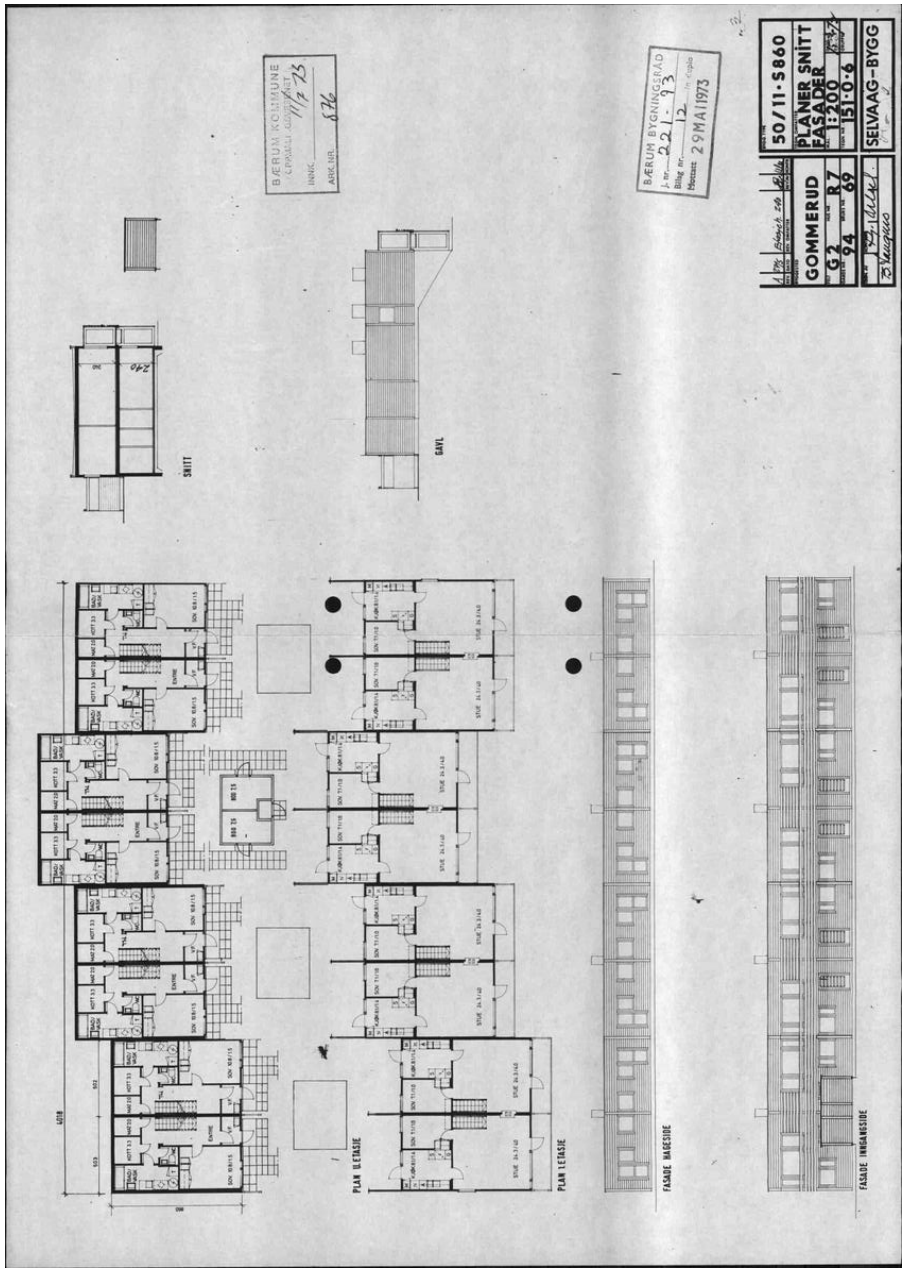
-Eventuelt: Grete etterlyste referat fra Årsmøte i 2021. Vi vil prøve å finne det.

-Biler kjører for fort inn i grenda. Det blir vedtatt å montere på fartsdumpene igjen for å begrense farta. Otto vil kontakte Langeleiken barnehage, om at foreldrene der ikke skal kjøre gjennom grenda vår.

-Ny oppfordring om at snuplass ikke er parkeringsplass! Det er til fare for brann- og redningsbiler, samt når andre som har kjørt ned for avlesning må rygge ut.

Møtet ble avsluttet kl. 2100.

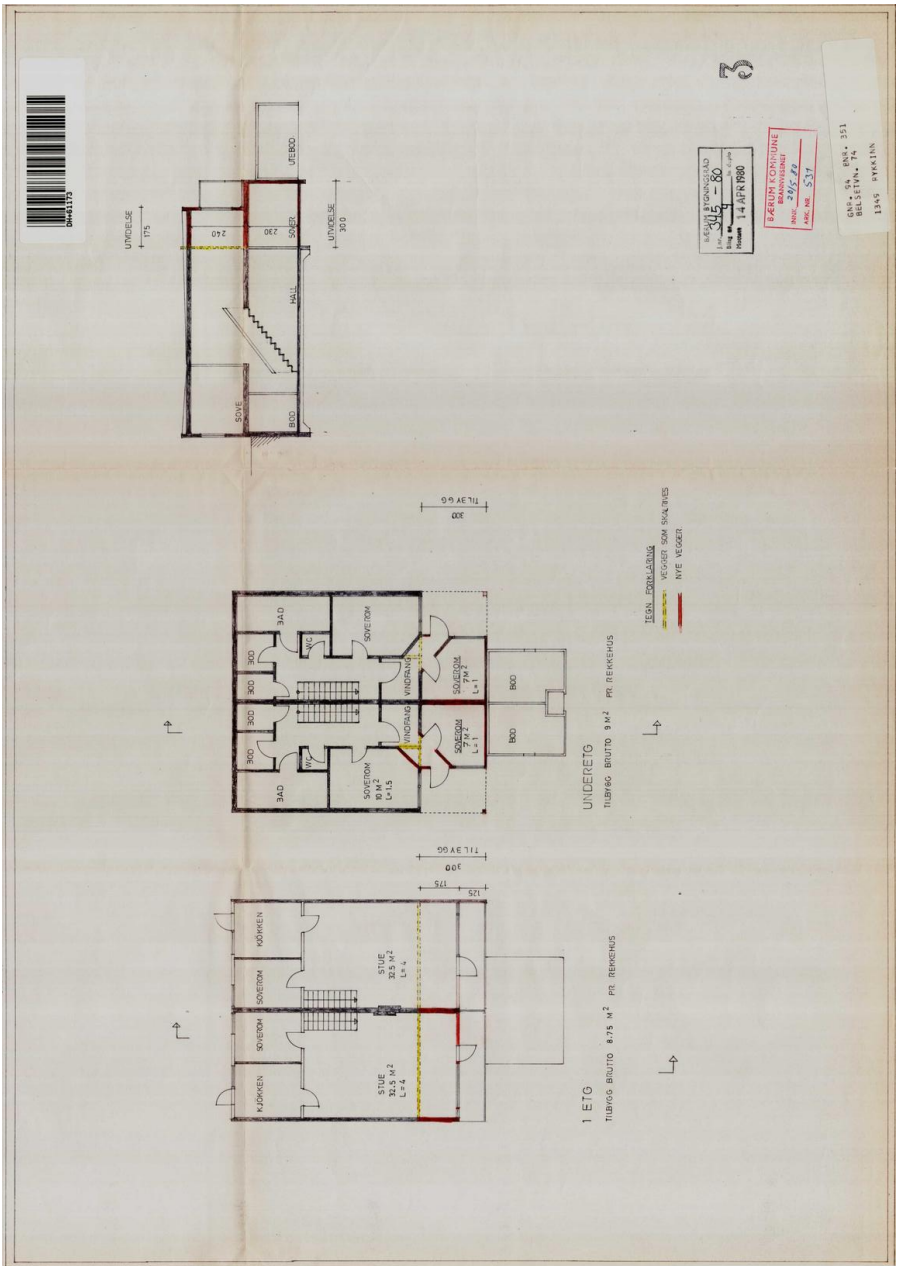


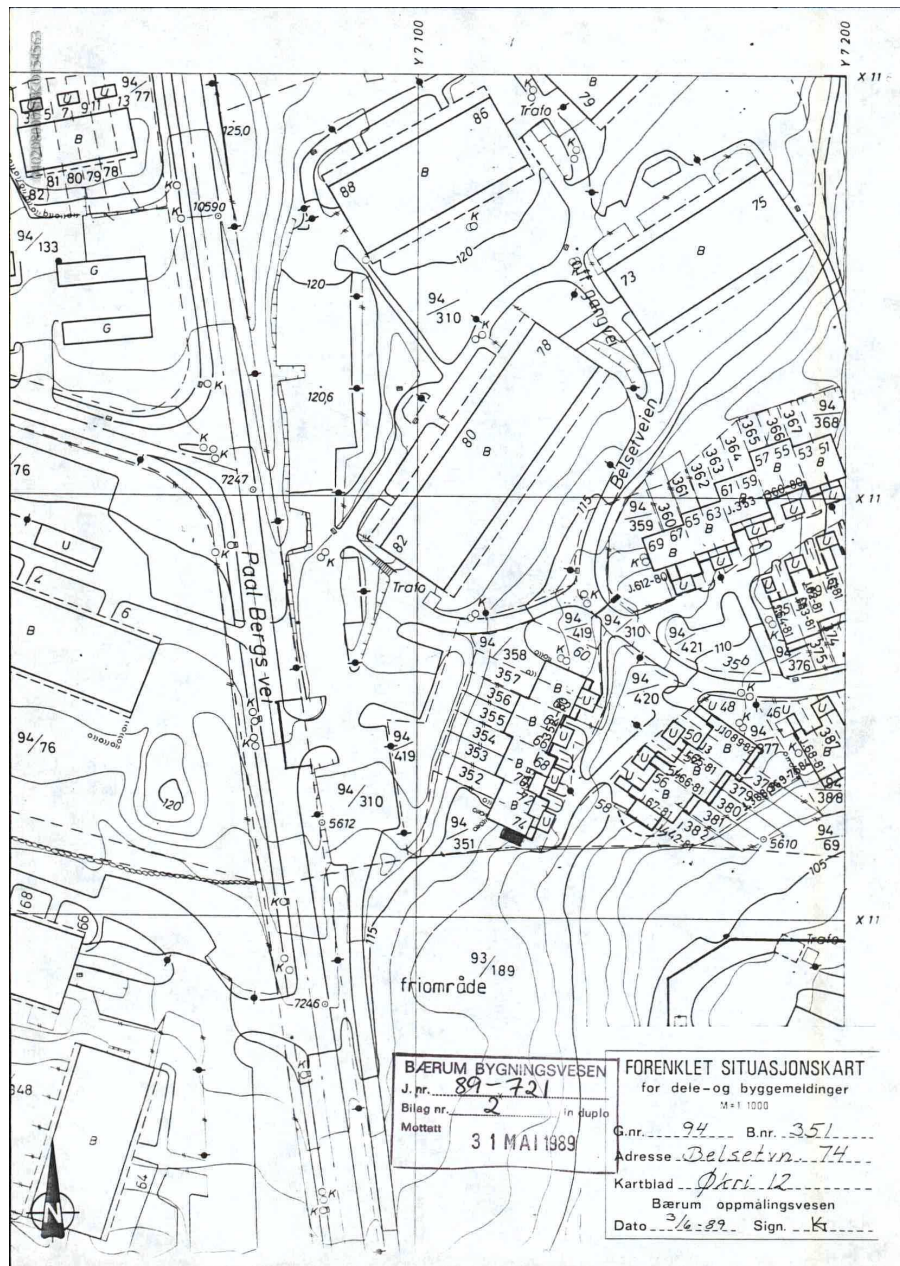


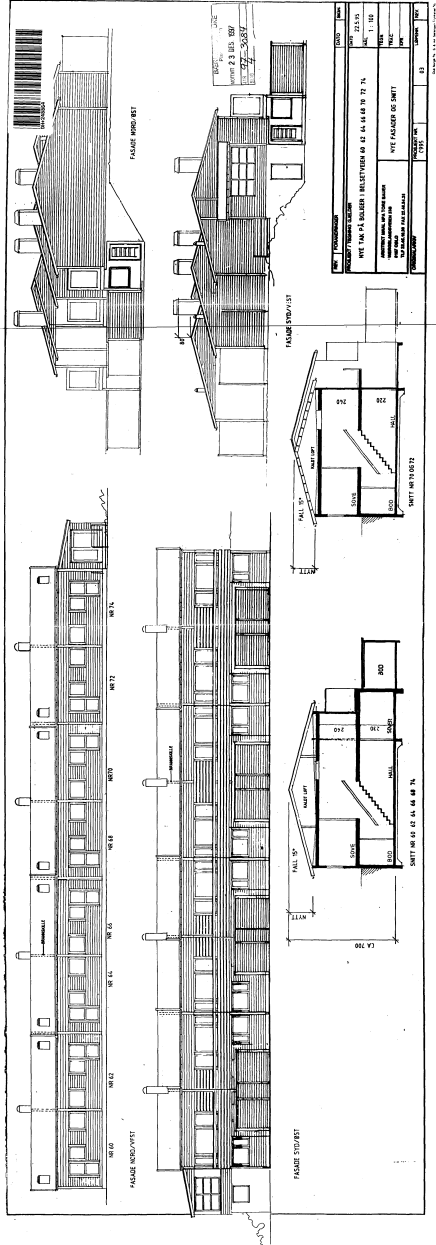
BÆRUM KOMMUNE
 CEPPELLI ARKITEKTER
 11/8 73
 HANS. JENSEN
 ASCE. ITR. 876

BÆRUM BYGNINGSRÅD
 2. nr. 221 - 93
 12. 11. 1973
 Mottatt: 29 MA 1973

| |
|--------------|
| 50/11-5860 |
| PLÅNER SNITT |
| FASADE R |
| 1:200 |
| 94 69 |
| 151-0-6 |
| SEVAAG-BYGG |







2304080008BKO511158

BÆRUM KOMMUNE
 AVDELING LEVEKÅR
 PLANSEKSJONEN



Kommunegården
 Pb. 124
 1301 SANDVIKA
 Telefon *67 50 44 63
 Telefax *67 50 43 15

DALEN, GEIR
 BELSETVEIEN 74

1349 RYKKINN

Deres ref: Vår ref: Dato:
 97-3084 27. mai 1998
 BILAG 1-9,10

RAMMETILLATELSE.

AVGJØRELSE VEDRØRENDE PLANLAGT NYTT TAK PÅ REKKEHUS PÅ GNR. 94
 BNR. 355, 356, 357, 358,
 TILTAKSADRESSE: BELSETVEIEN 60 - 74
 TILTAKSHAVER: DALEN, GEIR

Det vises til Deres søknad mottatt her 23.12.97.

Planlagt tiltak/arbeid fremgår av

- søknad, bilag 1.
- situasjonskart, bilag 2.
- tegninger, bilag 3 og 4.

Tiltaket behandles etter plan- og bygningslovens § 87.

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert til sjef for planseksjonen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende

v e d t a k:

Byggverket tillates med plassering som vist på situasjonsplan bilag 2.

Arbeidene må utføres slik godkjente tegninger viser. Ett sett tegninger legges ved i retur. Disse må være tilgjengelige på byggeplassen. Godkjente supplerende eller reviderte tegninger skal også være tilgjengelige på byggeplassen.

IGANGSETTING AV TILTAKET.

Tillatelsen gis normalt i to trinn ved at det først gis rammetillatelse på endel vilkår. Tillatelse til igangsetting gis i eget dokument når vilkårene for dette er oppfylt. Samtlige betingelser må oppfylles før eller under byggeprosessen. Byggetillatelse/tillatelse til igangsetting kan påregnes når:

- søknad fra ansvarlig utførende (ansvarshavende) er godkjent.

2304080008BKO511159

Jnr. 97-3084

side 2

Giroblankett for behandlingsgebyr kr. 7255.00 følger vedlagt. Betalingsfristen fremgår av blanketten.

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Det er en betingelse at de forhold ved byggesøknaden som ikke fremgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Varighet og gyldighet forøvrig.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Tillatelsen med sine vilkår og mulige dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at arbeidet/tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er søkt om. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter.

Byggetillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven med vedtekt med mindre annet er spesielt angitt i begrunnelsen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

KLAGE - VIRKNING AV KLAGE.

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte skjema "orientering om klage".

Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

2304080008BK0511160

Jnr. 97-3084

side 3

BEGRUNNELSE


Eiendommene ligger innenfor reguleringsplan for Gommerud/Belset, R.jnr. 128-68, stadfestet 26.04.73.

Da disse rekkehusene ble bygget i 1974, ble noen bygget med saltak og noen med flatt tak. De husene som har flatt tak har fått store problemer med lekkasjer.

Planseksjonen mener at det som nå søkes utført er både estetisk og arkitektonisk en mye bedre løsning. Det er også bygningsteknisk en bedre løsning.

Det gjøres oppmerksom på at mellom hver leilighet må det utføres B-30 konstruksjon helt opp til nytt tak.

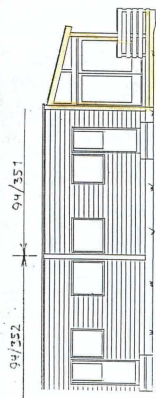
Brannskillet må også føres helt opp til nytt tak, samt at gesimskasser må utføres i B-30 konstruksjon minst 2m ut til hver side.



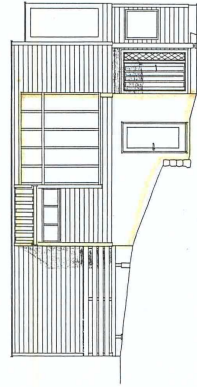
Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Jan Petter Andresen
Jan Petter Andresen
saksbehandler

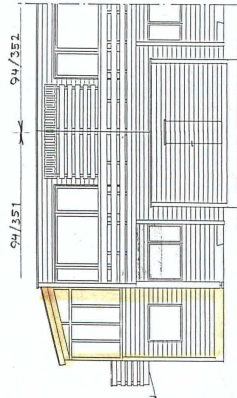
Vedlegg:
Giroblankett
Skjema orientering om klage
Skriv "nyttige opplysninger"
Skjema Søknad om ansvarsrett



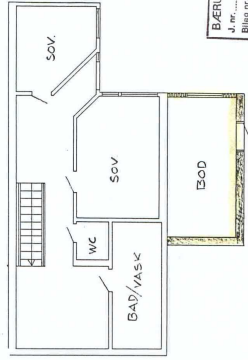
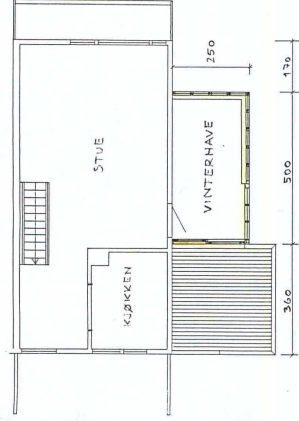
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



BÆRLUM BYGNINGSVISEN
J. nr. 89-721
Bilag nr. 3
Måstet 31 MAI 1989

GNR. 04 BNR. 351
BELSETVN 74
EIER: GEIR DALEN

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET



Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 12 39 00

Journalnr. 221-73

FERDIGATTEST

Adresse: Gommerud, felt G 2, Belsetveien 60-74

Gnr.: 94 Bnr.: 351-358 Tomt nr.: R 7

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14. 10. 1978

Arbeidets art: Rekkehus

Byggherre: Bærum kommune v/eiendomsjefen


Anmelder: Selvaag-BYGG

Ansvarshavende Ing. Knut Monrad Hansen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tilatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 17.10.1980

For bygningsjefen


Torstein Olsen
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggesilatelsten (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

F4


FERDIGATTEST

1510070008BKO694656

Jnr. 345-80
Adresse Belsetvn. 74
Gar: 94 Bnr: 351 Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt: 22.4.1983
Arbeidets art: Tilbygg til rekkehus
Byggherre: Ingri Selvik
Anmelder: Bjørn Søreide
Ansvarshavende: Murmester Knut Ellevola (grunnmur)
Svein Selvik (over grunnmur)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11.5.1983
For bygningssjefen


Torstein Olsen
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE

AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONENGEIR DALEN
BELSETVEIEN 74

1349 RYKKINN

FERDIGATTEST**JOURNALNR.:1997-3084, BILAG 14**GNR 94, BNR 351 OG GNR 94, BNR 352 OG GNR 94, BNR 353 OG GNR 94, BNR 354
OG GNR 94, BNR 355 OG GNR 94, BNR 356 OG GNR 94, BNR 357 OG GNR 94, BNR
358

TILTAKSADRESSE: BELSETVEIEN 60 - 74

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 11.06.01.

ARBEIDETS ART: NYTT TAK PÅ REKKEHUS

TILTAKSHAVER: DALEN, GEIR

ANSVARLIG SØKER: GEIR DALEN

ANSVARLIG UTFØRENDE:

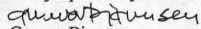

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til Deres anmodning om ferdigkontroll.

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen
og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn
lot seg kontrollere.

Sandvika den 18.06.2001

For sjef planseksjonen


Gunvor Bjørnsen
Geir Cranner
SaksbehandlerKopi:

Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKATlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

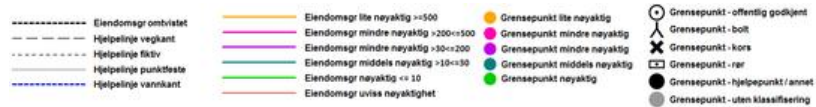
Org.nr : NO 935 478 715

Utskriftsdato: 03.09.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 94/351//



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.



Areal og koordinater for eiendommen

| Areal | 378,50 m ² | Arealmerknad | | | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord 6644247,86 Øst 583152,86 | | | | |
| Grensepunkter | | | | | | | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Grenselinjer (m) | |
| | | | | | | Lengde | Radius |
| 1 | 6644259,36 | 583145,39 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,70 | |
| 2 | 6644247,3 | 583174,04 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 31,08 | |
| 3 | 6644240,79 | 583171,3 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,06 | |
| 4 | 6644241,76 | 583165,03 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,34 | |
| 5 | 6644238,8 | 583142,98 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,25 | |

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50

**Megleropplysninger**

| | | | | | | | |
|----------|-------------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr: | 94 | Bnr: | 351 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Belsetveien 74, 1348 RYKKINN | | | | | | |

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

| ArkivsakId | Tiltak | Dokumenter | | | | | |
|------------|----------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------|
| 73/221 | Rekkehus | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
| 80/345 | Tilbygg | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
| 89/721 | Tilbygg | <input type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
| 97/3084 | Nytt tak | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | 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:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-94/351

NORKART

Utskriftsdato: 03.09.2024 13:40

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 (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 378.5 |
| Etablert dato | 26.02.1975 | Historisk oppgitt areal | 378,9 |
| Oppdatert dato | 25.05.2024 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Bruksstilleforretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Omnnummerering Omnnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 94/351 |
| Omnnummerering Omnnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 94/351 |
| Skylddeling Skylddeling | 26.02.1975 | 57-74 | | 94/310 (-378,9), 94/351 (378,9) |
| Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype | 26.02.1975 30.07.2024 | 23/3703 | | 93/189, 94/69, 94/310, 94/351, 94/352, 94/353, 94/354, 94/355, 94/356, 94/357, 94/358, 94/359, 94/360, 94/361, 94/362, 94/363, 94/364, 94/365, 94/366, 94/367, 94/368, 94/369, 94/370, 94/371, 94/372, 94/373, 94/374, 94/375, 94/376, 94/377, 94/378, 94/379, 94/380, 94/381, 94/382, 94/383, 94/384, 94/385, 94/386, 94/387, 94/388, 94/419, 94/420, 94/421, 94/453, 210/1 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6644247.86 | 583152.86 | 0 | Ja | 378.5 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| ENGER ELISABETH F070886**** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | BELSETVEIEN 74 1348 1348 RYKKINN | Bosatt (B) |
| SVE VIDAR F200284**** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | BELSETVEIEN 74 1348 1348 RYKKINN | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: **Belsetveien 74**

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-----------------|-----------|---------------|
| Poststed | 1348 RYKKINN | Kirkesogn | 01060601 Bryn |
| Grunnkrets | 1907 Rykkinn 07 | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 16 Rykkinn | | |

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-94/351

NORKART

Utskriftsdato: 03.09.2024 13:40

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| 1 | 16124354 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 10.05.1974 |

1: Bygning 16124354: Rekkehus (131), Tatt i bruk 10.05.1974

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 118 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 118 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk | 10.05.1974 | 10.05.1974 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Belsetveien 74 | U0101 | 94/351 | 118 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 58 | 0 | 58 | 0 | 0 | 0 |

Lokal kulturminnerapport



| | | | |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom | 3201 94/351 | | |
| Utskriftsdato | 03.09.2024 | Antall datasett | 6 |

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.09.2024

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.

Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3201 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 351 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Belsetveien 74, 1348 RYKKINN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 3 494,82 kr |
| Feiing | 262,00 kr |
| Renovasjon | 4 383,02 kr |
| Vann | 2 828,32 kr |
| Sum | 10 968,16 kr |

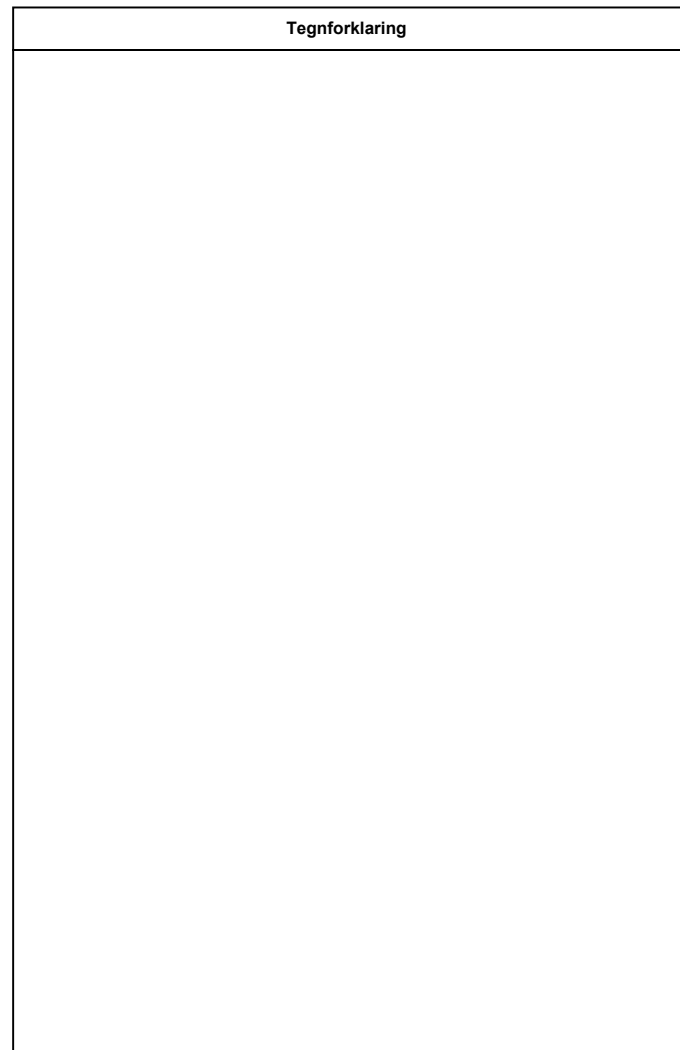
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 38 stk | 4 338,59 kr | 1/38 | 0 % | 4 338,59 kr | 2 892,40 kr |
| Vann etter areal | 86 m2 | 39,38 kr | 1/1 | 0 % | 3 386,25 kr | 2 257,50 kr |
| Avløp etter areal | 86 m2 | 48,75 kr | 1/1 | 0 % | 4 192,50 kr | 2 795,00 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 1 stk | 84,00 kr | 1/1 | 0 % | 84,00 kr | 56,00 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 1 stk | 171,00 kr | 1/1 | 0 % | 171,00 kr | 114,00 kr |
| | | | | Sum | 12 172,34 kr | 8 114,90 kr |

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:





Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.09.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3201 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 351 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Belssetveien 74, 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. | <input type="checkbox"/> |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 100949433701933181 Forfall: 20.09.2024 Kr: 1.014,36 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: | <input type="checkbox"/> |

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.09.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3201 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 351 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Belsetveien 74, 1348 RYKKINN | | | | | | | | |

Avtale 90151886 (Avgiftsadresse: Belsetveien 74)

Situasjon

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Røykvarslere | 0 sammenkoblet, 3 enkel |
| Slukkere | 0 slange, 0 pulver, 1 skum, 0 andre |

Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---------------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 etasje stue | 1 | 14.11.2023 | 06.03.2023 | Utført | Utført |

Registrerte avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|--------|---|-----------|------------|
| Enhet | 18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt | | 14.11.2023 |

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 03.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3201 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 351 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Belsetveien 74, 1348 RYKKINN | | | | | | | | |

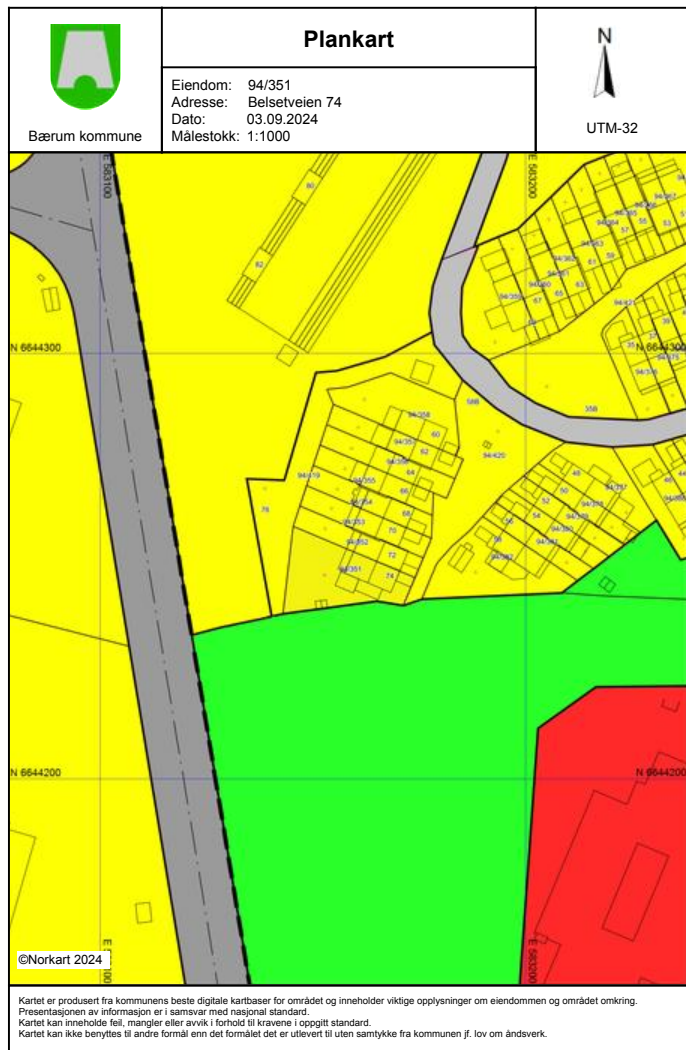
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

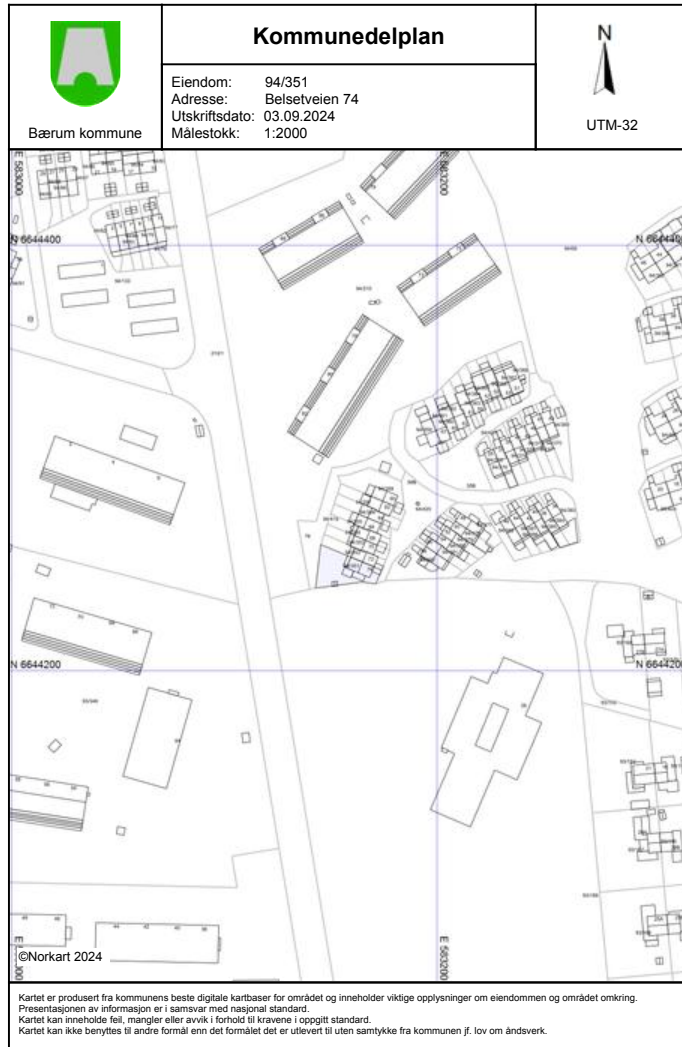
| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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: 03.09.2024

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 351 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Belsetveien 74, 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.areasplaner.no/3201/g7funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| Navn | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 21.06.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| Delarealer | Delareal 379 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |

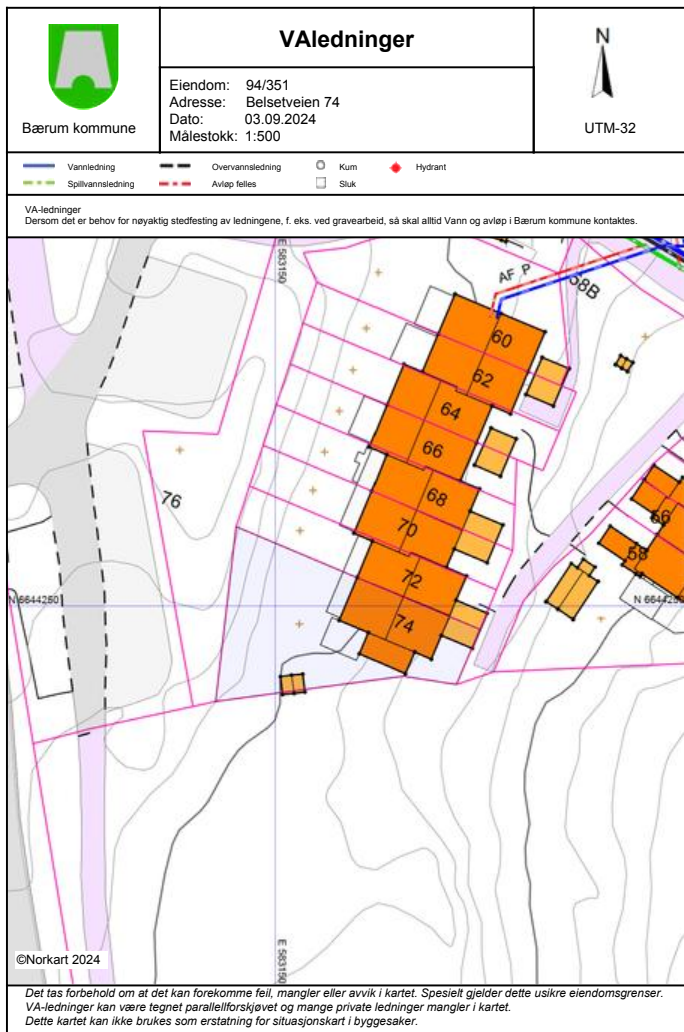
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------|---|
| Id | 1968128 (https://www.areasplaner.no/3201/g7funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1968128) |
| Navn | GOMMERUD/BELSET |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |

| | |
|-----------------------|---|
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 26.04.1973 |
| Bestemmelser | - https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/8732/1968128.pdf |
| Delarealer | Delareal 379 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn G2V |





BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968128

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 26.04.1973 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GOMMERUD/BELSET**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Før innflyttingstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 3

Eventuelt gjerde langs vei (unntatt Paal Bergs vei) og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenere for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig utstrekning.

§ 5

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER**§ 6**

Bebyggelse for tomter til skole, barneparkering, ungdomsintusjon, daginstitusjon, sykehjem o.l. skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

§ 7

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjenning. Gjerdet kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

TOMTER FOR FRIAREAL, LEKEPLASSER M.M.**§ 8**

Tomter avsatt for friareal, sentralt lekefelt, ballfelt, kvartalslekeplasser tillates ikke bebygget. Dog kan det på disse tomter med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TOMT TIL FORRETNING**§ 9**

Bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring, men opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. I bygningen kan innpasses lokaler for sosiale fellesfunksjoner. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

VEISYSTEMET**§ 10**

Turveier, turstier og skiløper kan innpasses i det offentlige friareal. Opparbeidelse skjer etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 11

Gangveier og sykkelveier er vist på planen og skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde. Anleggelse av turstier og skiløyper skal tilpasses terrenget i størst mulig utstrekning.

§ 12

Paal Bergs vei har en reguleringsbredde på 15 m, herav skal opparbeides 6 m asfaltert kjørebane. Veien skal ikke ha fortau, og kan dersom bygningsrådet finner det nødvendig utstyres med gjerde mot bebyggelsen.

TOMTER TIL BOLIGFORMÅL**§ 13**

Boligområdene er markert med G11, G12, G21, G22, G23, G31, G32, G33, OG G34, og kan bebygges med blokker foruten rekkehus, kjedehus, atriumhus o.l. De enkelte felters størrelse, utnyttingsgrad og byggehøyde fremgår av planen.

§ 14

Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes utarbeidet i bebyggelsesplanen for hvert felt planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser evt. forstøtningsmur, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutformingen av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 15

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvrig må gis en etter bygningsrådets skjønn tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerdet mellom tomtene for de forskjellige boligene i rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerde med bygningsrådets samtykke.

SPESIALOMRÅDE**§ 16**

Området ved Gommerud gård er regulert til spesialområde p.g.a. historisk og antikvarisk verdi.

oooOOoooo

Belsetveien 74

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløyå - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Bryn og Hamnerbakken skole (1-...) | 13 min ⚡ 1 km |
| Rykkinn skole (1-7 kl.) | 17 min ⚡ 1,2 km |
| Bryn og Hamnerbakken skole (1-...) | 24 min ⚡ 1,6 km |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Eineåsen skole avd. Gommerud (...) | 8 min ⚡ 0,6 km |
| Rosenvilde videregående skole | 5 min 🚶 2,7 km |
| Rud Videregående skole | 5 min 🚶 3,1 km |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

| | |
|---------------------------|----------|
| 🚶 Belset skole | 3 min ⚡ |
| 🚶 Tyttebærstien balllekke | 9 min ⚡ |
| 🚶 FitnessRoom Rykkinn | 10 min ⚡ |
| 🚶 Vest Helse og Trening | 5 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 91/100

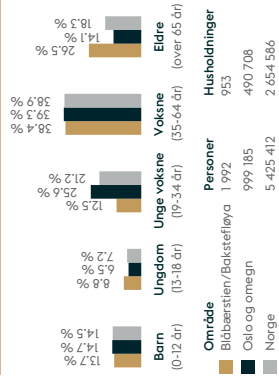
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------|
| 🚶 Skytten Linje 160, 160E | 4 min ⚡ 0,3 km |
| 🚶 Kalsås Linje 3 | 25 min ⚡ 1,9 km |
| 🚶 Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer | 9 min 🚶 6,9 km |
| 🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 23 min 🚶 20,9 km |
| 🚶 Oslo Gardermoen | 55 min 🚶 |

Barnehager

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Glitre barnehage Avd Langeleik... | 4 min ⚡ 0,3 km |
| Glitre barnehage Avd Bakkeplas... | 4 min ⚡ 0,3 km |
| Gommerud barnehage (1-5 år) | 6 min ⚡ 0,4 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.com eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Belsetveien 74 1348 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 94, bnr 351 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

