NORDVIK

Paal Bergs vei 131A

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Paal Bergs vei 131A

Innhold

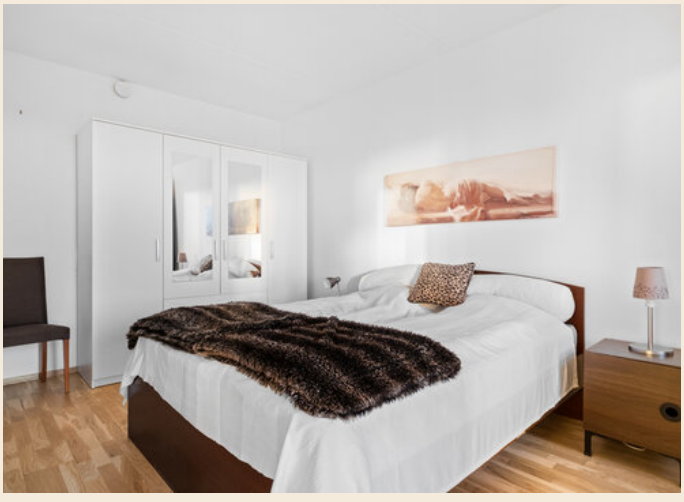
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Vedlegg
144	Om boligen
152	Nabolagsprofil
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.01.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne & ubrukt seniorleilighet fra 2020 - Solrikt beliggende med flott langstrakt utsikt mot fjorden - Heis og garasje

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**123 880,-**
Totalpris	**5 023 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 238,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

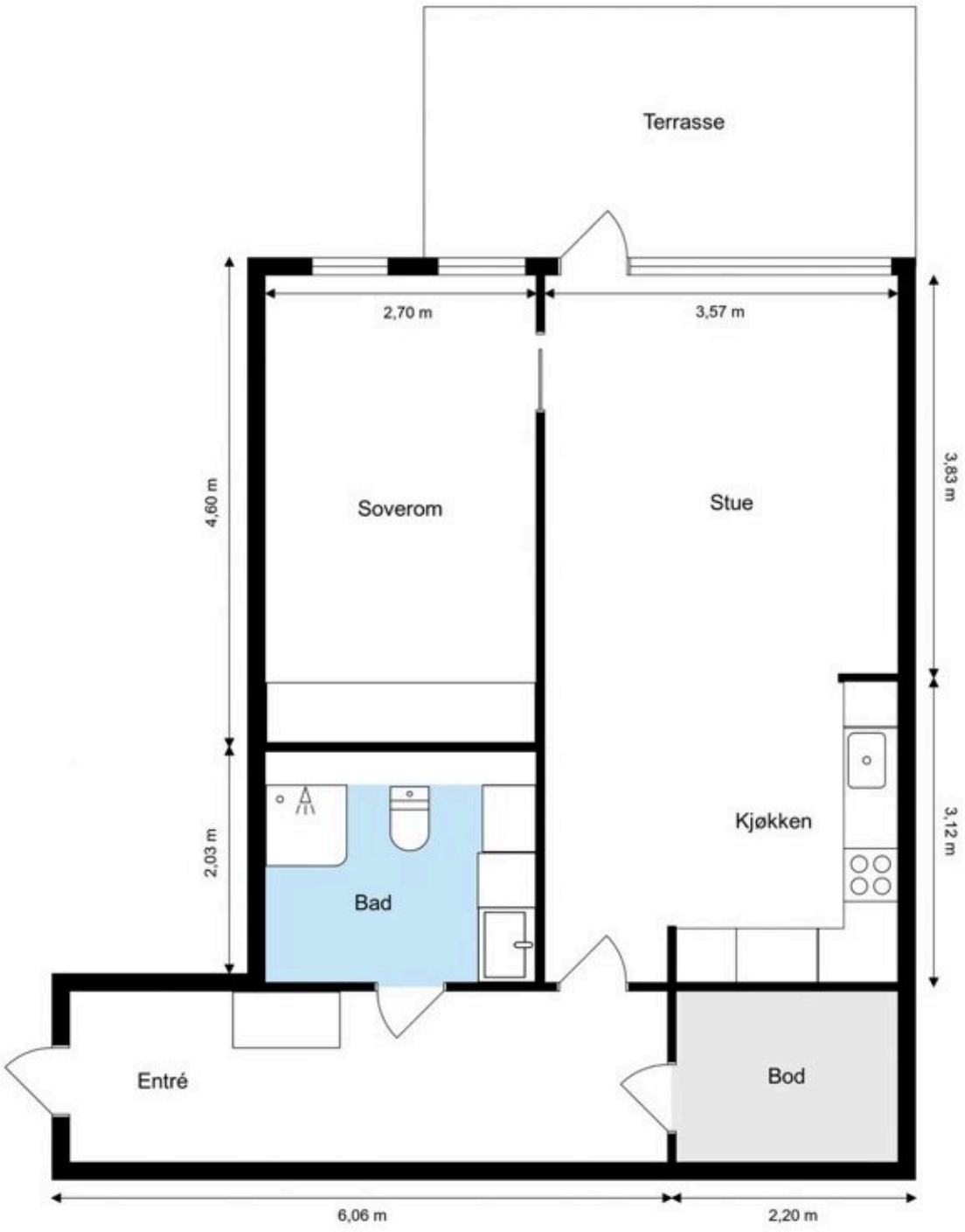
Kort fortalt

Lettstelt, moderne og ubrukt 2-roms seniorleilighet fra 2020, beliggende i rolige omgivelser nær marka. Arealeffektiv planløsning med god standard, romslig takhøyde, store vinduer og balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme inkludert i felleskostnader gir lave strømutgifter. Sydvendt terrasse på 12 kvm, heis og garasjeplass. Forbeholdt beboere over 60 år for et sosialt og trygt naboskap.

Høydepunkter:
Moderne og ubrukt 2-roms seniorleilighet fra 2020
Arealeffektiv planløsning og god standard
Store vinduer, lysinnslipp og balansert ventilasjon
Vannbåren gulvvarme inkl. i felleskostnader
Sydvendt terrasse, heis og garasjeplass
Rolig beliggenhet nær marka
Forbeholdt beboere over 60 år, sosialt naboskap

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme







































Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Paal Bergs vei 131 A, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 94, bnr. 739, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1742 **Referansenummer:** VT4409

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

A
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

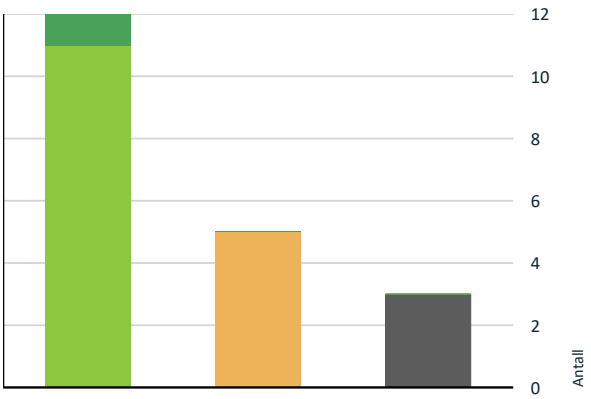
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

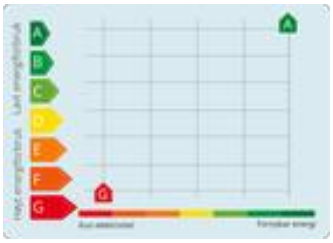
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom- snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

TG 2 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren sitter skjevt i karmen, trolig som følge av slitasje, bevegelser eller manglende justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjev dør kan gi redusert tetthet, økt slitasje på pakninger og vanskelig lukking. Det anbefales justering for å sikre korrekt funksjon og tett lukking.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen på ca. 15 m².
Rekkverk i metall.
Terrassebord på gulvet.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongelementer.

Etasjeskiller er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er derfor ikke foretatt måling av skjevheter, nedbøyning eller stivhet. Dersom man ønsker en utvidet kontroll, anbefales nærmere undersøkelser i tråd med NS 3600, herunder bruk av laser eller rettholt for å avdekke nivåforskjeller og skjevheter.
Når etasjeskiller ikke er vurdert, er tilstanden ukjent. Det innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte skjevheter, svikt eller andre konstruksjonsmessige avvik som ikke er avdekket i forbindelse med denne rapporten.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er påvist riss i betongveggene i kjøkken og entré.

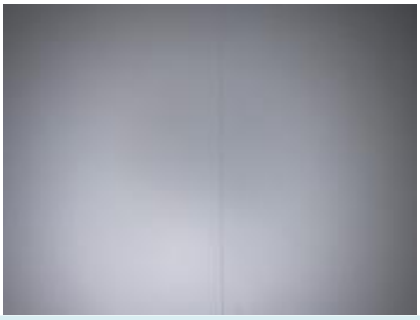
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss i betongveggene i kjøkken og entré. Slike riss kan skyldes blant annet bevegelser i konstruksjonene, svinn i betongen eller setninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene bør holdes under observasjon. Dersom de øker i omfang anbefales nærmere vurdering og eventuell utbedring.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikert baderomskabin.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

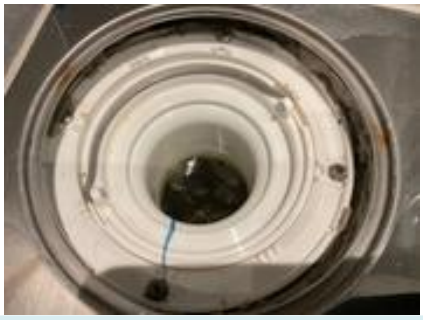
Det er målt fall på ca. 5 mm over en lengde på 1,2 meter fra dør mot sluk, og oppkant ved dør er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran ved slukets klemring.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og dusjgarnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger i våtsonen med fuktindikator (overflatesøk med Protimeter MMS2).
Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet.

Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti, da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner, plastsjikt, luftspalter osv.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i himlingen på badet.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettmuffer i enkelte prefabrikkerte hull i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne gjennomføringer kan gi risiko for lekkasje uten at vann ledes kontrollert ut, og kan også redusere funksjonen til eventuelle lekkasjesikringssystemer. Det anbefales å montere tettemuffer der det mangler.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.
Felles avløpsrør i antatt støpejern fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert i boden.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringe.
Sikringsskapet er plassert i boden.

Samsvarserklæring er ikke forevist.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Nytt bygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Har ikke funnet denne. Trolig inn på minnepenn levert ved overtagelse, opplyser eier. Denne har eier men denne er ikke gjennomgått.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG2 - Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
    Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.
Sprinkleranlegg.

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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	58			58	12
Kjeller					
SUM	**58**				**12**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	739		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Paal Bergs vei 131 A

Hjemmelshaver
Gundersrud Jan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energimerking	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT4409

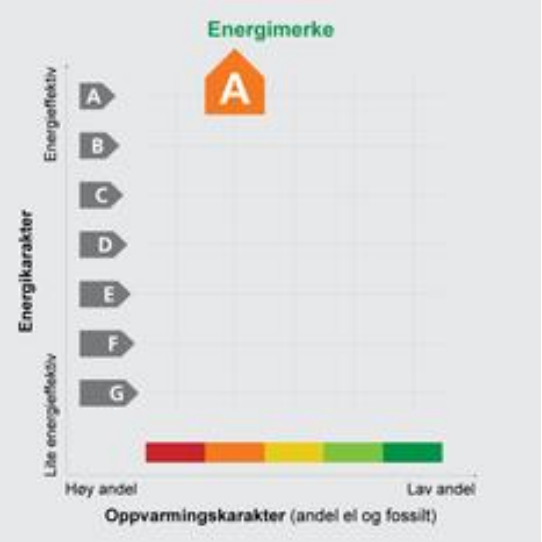
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Paal Bergsvei 131A
Postnr	1349
Sted	Rykkinn
Leilighetsnr.	
Gnr.	94
Bnr.	739
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1229852
Dato	25.02.2021



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Stine Martinsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 energibehov 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 boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	05.10.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Paal Bergsvei 131A
Postnr/Sted: 1349 Rykkinn
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 25.02.2021 12:29:13
Energimerkenummer: A2021-1229852
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Stine Martinsen

Gnr: 94
Bnr: 739
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3024
Gnr.	94
Bnr.	739
Snr.	24
Fnr.	
Gateadresse	Paal Bergsvei 131A
Postnummer	1349
Poststed	Rykkinn
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	A1208
Dato fil opprettet	22.02.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	151 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,51 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.10.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	265 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,85
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Stine Martinsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4292 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4292 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4292 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4292 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,3 %

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/739		
Utskriftsdato	03.12.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.11.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
SJØMENNENES HELSEHEIM	BLE OPPFØRT I PERIODEN 1949 ? 1951 AV ARKITEKTKONTORET BLAKSTAD OG MUNTHE KAAS. ANLEGGET VAR MENT SOM EN HELSEINSTITUSJON SPESIELT FOR SJØFOLK. SJØMENNENES HELSEHEIM LIGGER I DAG INNTIL MARKA I ET GRØNT PARKLANDSKAP. ANLEGGET H	SJØMENNENES HELSEHEIM BLE OPPFØRT I PERIODEN 1949 ? 1951 AV ARKITEKTKONTORET BLAKSTAD OG MUNTHE KAAS. ANLEGGET VAR MENT SOM EN HELSEINSTITUSJON SPESIELT FOR SJØFOLK. SJØMENNENES HELSEHEIM LIGGER I DAG INNTIL MARKA I ET GRØNT PARKLANDSKAP. ANLEGGET H	SJØMENNENES HELSEHEIM

Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 739 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 377 196
Som sekundærbolig:	kr 5 508 783

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.12.25
Vår ref.: 5073 / 24
Meglers ref.: 56-0405/25

Boligopplysninger

Seksjon	24	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	5073 Rykkinntoppen 1 Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Paal Bergs vei 131 A, 1349 RYKKINN	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Jan Gundersrud	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 02.12.25: kr 3 238,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Andel Varmetap	153					
Felleskostnader	2 494	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783
Kabel-Tv/Internett	591	591	591	591	591	591
Total	3 238	3 374	3 374	3 374	3 374	3 374

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5073 Rykkinntoppen 1 Boligsameie (orgnr. 925931829)
Antall enheter	44
Styrets e-post	post@rykkinntoppen.org
Styreleder	Morten Opsal (97180643)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP3125531.1.6)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	94/739
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 337,00
Formue	kr 35 943,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

- Telenor er leverandør av kabel-TV/internett. - Garasjen er registrert som en næringsseksjon hvor alle som har garasjeplass har en eierandel i seksjonen. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg.

Sameiet er organisert som seniorboliger med minimumskrav til alder på 60 år eller nedsatt funksjonsevne

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (bergvarme/strøm), varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

https://www.rykkinntoppen.org/

TRIVSELSREGLER

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 28. april 2021

Trivselsreglenes hensikt og bakgrunn

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Trivselsreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av trivselsregler

Sameier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til sameiets eiendom.

2 Brudd på trivselsreglene

Ved brudd på trivselsreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av trivselsreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter

Felles inngangsdører, dører til garasjene og garasjeportene skal til enhver tid være låst. Dører må ikke sperres, det vil ødelegge motoren i dørpumpa.

4 Besøkende

Besøkende eller andre personer som en beboer slipper inn i sameiets fellesareal, skjer på beboerens ansvar.

5 Brannvern

Hver leilighet skal ha fungerende komfyrvakt og brannslukkingsapparat. Beboerne må være kjent med sameiets brannverninstruks.

6 Innvendige fellesarealer

6.1 *Garasjeanlegget og boder i kjeller*

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av biler og innenfor markert område. Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i garasjeanlegget eller i bodene.

6.2 *Korridorer utenfor leilighetene*

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

6.3 *Øvrige innvendige fellesområder*

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler, barnvogner, ski). Disse kan oppbevares i eiers bod.

7 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Kjøring på gangstien iht oppsatt skilt.

8 Fasader

Markiser, solskjerming, levegger samt beplanting m.m. på fellesareal kan kun settes opp ihht. bestemmelser etablert av styret.

På terrassen skal kun oppbevares ting som hører naturlig hjemme på en terrasse.

9 Skilt

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med; beboerens navn og offentlig bolignummer (f.eks. H0101).

10 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

11 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

12 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

13 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

14 Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder oppbevares ute på balkong

15 Garasje

15.1 *Parkering*

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester.

15.2 *Utleie av parkeringsplass*

Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget og øvrig fellesarealet.

15.3 *Garasjeportåpner*

Garasjeportåpner skal oppbevares et annet sted enn i parkert bil.

16 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall) og ikke settes på bakken ved containerne.

17 Endring av trivselsreglene

Endring av trivselsreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I

RYKKINNTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

Årsmøtet
avholdes på
Rykkinn seniorsenter
5.mai 2025
kl. 17:30

Innholdsfortegnelse

1. KONSTITUERING 3
2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024 3
3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 3
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE 3
5. INNKOMNE FORSLAG 3

VSAK 1-2025: Vedtektsendringer ifm utleie 3
VSAK 2-2025: Justering av alderskrav fra 60+ til 50+ 5
VSAK 3-2025: Trivselsregler arrangementskomiteen 6
VSAK 4-2025: 5-årsbefaring, møte med utbygger 6
VSAK 5-2025: Lekeplass 7
VSAK 6-2025: Lekeplass 7
VSAK 7-2025: Kroken i oppgang B, 1. etg. 8
VSAK 8-2025: Plass til sosialt samvær 8
VSAK 9-2025: Sikker adgang 8
VSAK 10-2025: Sykkelparkering 9
VSAK 11-2025 Solceller 9
VSAK 12-2025: Oppsparing av midler til langsiktig vedlikehold 10

6. ORIENTERINGSSAKER 10

OSAK 1-2025 Lekkasje på terrasser 10
OSAK 2-2025 Arrangementskomiteens plan 2025 10
OSAK 3-2025 Snøsmelteanlegg 10
OSAK 4-2025 Servicelinje 11
OSAK 5-2025 Varmetap 11
OSAK 6-2025 Parkering, oppmerking 11
OSAK 7-2025 Overfølsomme brannalarmer 11
OSAK 8-2025 Avstiller for brannalarm 11
OSAK 9-2025 Hvordan forandre kjøreanvisning til våre adresser 11
OSAK 10-2025 Trimrommet hos Unicare 11
OSAK 11-2025 Vurdere sammenslåing av sameiene 12
OSAK 12-2025 Ventilasjon i gang og trappeløp oppgang B 12
OSAK 13-2025 Kikkhull i døra 12
OSAK 14-2025 Døråpner til bodene 12
OSAK 15-2025 Mobildekning i garasje og kjeller 12
OSAK 16-2025 Kontrakt med vaktmester, vaskebyrå og andre leverandører 12
OSAK 17-2025 Orientering på forskjell A- og H-nummer 13
OSAK 18-2025 Referat fra årsmøtene på nettsiden 13
OSAK 19-2025 Skjøte til leilighetene – når får vi det? 13

7. VALG AV TILLITSVALGTE 14

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse, og fremlagte fullmakter
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

- Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
- Disponering av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- Forslag til styrehonorar for perioden er kr 95.000

5. INNKOMNE FORSLAG

VSAK 1-2025: Vedtektsendringer ifm utleie

Det har kommet inn 2 forslag til vedtektsendringer angående utleie.

Forslag 1-start.

Forslagsstiller: Ragnhild Oma og Dag Erichsrud, Anja Karina Fjellman, Pål Christian Linaae

Forklarende tekst om forslaget Årsak / virkning:

Reglene i vedtekstendringene har som mål å sikre et godt bomiljø, trygghet og sikkerhet.

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING § 2-1

Rettslig råderett:

I dag lyder det:

«Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.»

FORSLAGSVIS ENDRES TIL: (gul tekst utgjør endringene)

«Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører samt styre om hvem som er ny eier/leietaker med opplysninger om fullt navn, kontaktinformasjon og utleieperioden. Eiere har rett til å leie ut sin bolig for kortere eller lengre tid. Kortidsutleie dvs. sammenhengende utleie i inntil 30 døgn er tillatt inntil 90 døgn årlig.

Utleier skal informere leietaker om sameiets trivselsregler og vedtekter som leietakere plikter å følge.

Leietakere må ta hensyn til naboer og holde egen balkong / terrasse / veranda samt fellesarealer ryddig i henhold til trivselsreglene

Det kan kun leies ut til personer over 60 år så lenge det foreligger klausul om at leilighetene i sameiet kun kan erverves av personer over 60 år.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Ved brudd på utleiereglene vedtekter samt trivselsregler, skal utleier iverksette nødvendige tiltak, som kan inkludere advarsler eller oppsigelse av leieforholdet.

Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er).

Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.»

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet godkjenner overnevnte vedtaksendring.

Forslag 1-slutt

Forslag 2-start:

Forslagsstiller: Torbjørn Stensen

Begrunnelse for forslaget: Boligsameiets vedtekter har i dag ingen presiseringer om utleie av boligseksjonen.

Det står bare at seksjonseiers råderett gir rett til utleie av eiers seksjon (vedtektene §2-1 første avsnitt, første setning), og at det er en plikt til skriftlig å informere sameiets forretningsfører om utleien (vedtektene §2-1 første avsnitt, andre setning). *Denne meldingen bør også sendes til styret. Dette er endringen i forhold til første innsendelse til styret.*

Når det gjelder utleie av parkeringsplassene, er utleie derimot presisert slik "...dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt...." (Rykkinntoppen 1 Garasjesameie, vedtektene §2, 8. avsnitt, 2. setning).

Boligsameiet er "organisert som seniorboliger med minimumskrav til alder på 60 år eller nedsatt funksjonsevne" (vedtektene §1-1, første avsnitt). Disse kravene er gjentatt i bestemmelsene om hvem som kan erverve bolig i Rykkinntoppen 1 Boligsameie (vedtektene §2-3).

Jeg vil derfor foreslå at dette kravet også knyttes til utleie, og innarbeides i vedtektene.

Eierseksjonsloven (§24, 7. avsnitt) gir seksjonseier rett til korttidsutleie av boligseksjonen inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på

90 døgn i året kan i vedtektene reguleres til mellom 60 døgn (nederste grense) og 120 døgn (øverste grense).

Ut fra alder på eierne i Rykkinntoppen 1 Boligsameie, vil jeg foreslå at korttidsutleie settes til 60 dager i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §2-1, første avsnitt andre setning foreslås endret til (endringen er understreket): Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styret om hvem som er ny eier/leietaker.

I vedtektene §2-1, første avsnitt foreslås inntatt følgende ny tredje setning: *Avtale om utleie av seksjonen kan bare gjøres med personer som fyller vilkårene for erverv av bolig i sameiet.*

Forslag til vedtak:

I vedtektene §2-1 første avsnitt foreslås inntatt følgende ny fjerde setning: *Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Forslag 2-slutt:

Styrets vurdering: Intensjonen i de 2 innkomne forslag er identiske, og sammenfaller med hva styret mener er nødvendige endringer av vedtektene angående utleie.

Det er viktig å få fram at det finnes 2 utleieformer, langtidsutleie og korttidsutleie. Og at det ved korttidsutleie, inntil 30 dager sammenhengende, også kan bestemmes hvor mange dager per år det kan leies ut. Her gir loven mulighet for å bestemme antall dager i et spenn fra 60 til 120 dager. Styret mener at det bør settes til 60 dager, jf forslaget fra Torbjørn Stensen.

Styret mener det ikke er nødvendig å gjenta ansvar og handlinger inn i Vedtektene som allerede er beskrevet i Trivselsreglene. Derfor mener styret at forslaget fra Torbjørn Stensen bør vedtas.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de 2 vedtaksforslagene fra Torbjørn Stensen.

VSAK 2-2025: Justering av alderskrav fra 60+ til 50+

Forslagsstiller: Anne-Grethe Knoff – leilighet H0104

Bakgrunnen for forslaget. Det vises til vedtektene for Rykkinntoppen 1 Boligsameie § 2-3:

2-3 Krav til alder for å erverve
Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt 60 år, eller personer som på grunn av bevegelseshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.

Det framgikk av prospektet i 2017 at sameiere på Rykkinntoppen ville få et omfattende tjenestetilbud fra Unicare Fram AS. Mye endret seg ved innflytting i november 2020.

En mer spredd alderssammensetning vil være fordelaktig med tanke på sosiale og trygge boforhold. Ved å senke aldersgrensen med 10 år fra 60+ til **50+** vil det oppnås et større mangfold i boligmiljøet. Stadig stigende alder blant etablerte beboere vil i framtiden også kunne bli til hinder for nyrekruttering til komitéer og styret. En lavere inngangsalder vil sannsynligvis også bidra til at leiligheter blir enklere å omsette.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret følge opp endring av vedtekter og tinglysing.

2-3 Krav til alder for å erverve
*Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt **50 år,** eller personer som på grunn av bevegelseshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.*

Styrets vurdering: Styret er åpen for å se på muligheten til å endre alderskravet til 50+.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret undersøke mulighetene for å endre alderskravet til 50+, og hvis mulig gjennomføre endringen.

VSAK 3-2025: Trivselsregler arrangementskomiteen

Forslagstiller. Ragnhild Oma

Forslag om et nytt punkt i trivselsreglene: 17. Arrangementer. En arrangement- / trivselskomite tar ansvar for organisering av vår- og høst dugnader, sommerfest og julegrantenning De påser at det til en hver tid ser hyggelig ut i hagen og i inngangspartiene med postkassene.

Valgkomiteen finner kandidater, som velges på årsmøte. Komiteen består av 2 personer fra hver oppgang + en leder. Tilsammen 5 personer. Lederen bør sitte i styret. En fra hver oppgang velges for 2 år og en for ett år, slik at det blir rullering.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner et nytt punkt 17 i trivselsreglene våre

Styrets vurdering: Det ble laget et mandat for arrangementskomiteen våren 2024 og presentert på årsmøtet 2024 som en orienteringssak (sak 2-2024). Styret ser ikke behov for å legge til et eget punkt i trivselsreglene for å tydeliggjøre dette.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å ikke legge et punkt 17 Arrangementer inn i Trivselsreglene.

VSAK 4-2025: 5-årsbefaring, møte med utbygger

Det ønskes at Styret arrangerer et møte med utbygger før 5 års reklamasjonsfristen utgår i november 2025.

Navn på forslagsstiller: Astrid Jensen

Årsak, virkning: Man er særlig bekymret over vann/fuktskader som eventuelt oppdages etter 5 års reklamasjonsfrist som går ut i november. Dette sett i lys av nylige vannskader hvor fagfolk har ment at lekkasjer kan ha pågått siden bygget ble oppført. Dersom det på et senere tidspunkt skulle oppdages ytterligere vann/fuktskader er vi usikre på om man har regress til utbygger og ansvarlig underleverandør. Det kan også være andre skader/feil som dukker opp som påvist av fagfolk har opprinnelse fra start. Vi må være trygge på at vi kan komme tilbake til utbygger/underleverandør.

Forslag til avstemming på årsmøtet: Vi ber årsmøtet ta stilling til om vi skal ha et avsluttende møte med utbygger, og i tilfelle ja at det bør finne sted i god tid før november forslagsvis i overgangen august/september.

Styrets vurdering: Styret har spurt Huseierne om hvilke lover, regler eller sedvaner det er for slik type befaring. De svarer at det er ingen lovregler om femårsbefaring. Se vedlegg Huseierne.

Styret vil ta kontakt med utbygger for å høre hvordan de stiller seg til å ha et slikt møte. Det trengs ikke et vedtak fra årsmøtet på det.

Styrets forslag: Ikke nødvendig med noe vedtak.

VSAK 5-2025: Lekeplass

FORSLAGSTILLERE: Dag Erichsrud og Ragnhild Oma, Knut Paulsberg og Helene Wessel

BAKGRUNN: Lekplassen er stor og dominerende og svært skjelden i bruk av beboeres barnebarn /oldebarn.

FORSLAG: Selge alle lekeaparatene eventuelt beholde 1 gynge og bilen, som flyttes til 1/2 parten av sandkassen.Bygge vedlikeholdsfri platting over rammen på 1/2 sandkassen, hvor bord og stoler settes. Da møblementet og evt en parasol stå stødigere. Det vil heller ikke være fuktig gress under bord/ benker.Det blir enklere å klippe gresset eller vi kan skaffe robotgressklipper for å spare utgifter til vaktmestertjenesten.

Ved frigjøring av gressplen kan den brukes til spill for oss eldre. (Bocca /Kubespill o.lign)

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret får fullmakt til å gjennomføre overnevnte tiltak eventelt supplert med innspill på årsmøtet.

Styrets vurdering: Styret bifaller forslaget om å gjøre endringer med lekeplassen, og mener at noen lekeapparater må beholdes. Konkret utforming, type underlag og økonomiske hensyn bør være vurderinger styret kan gjøre i sitt videre arbeid med endring av lekeplassen.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar vedtaksforslaget med de tillegg som ligger i punktet Styrets vurdering.

VSAK 6-2025: Lekeplass

Forslagsstiller: Olav Sørholt

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til vedtak: Det ønskes å kunne fjerne deler av lekeapparatene og anlegge f.eks boccia bane?

Styrets vurdering: Dette forslaget ivaretas av VSAK 5-2025.

VSAK 7-2025: Kroken i oppgang B, 1. etg.

Forslagsstiller: Olav Sørholt

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til avstemning «Gjøre noe/innrede» kroken i inngang B i 1etasje ved leiligheten til Stig - legges evt. som forslag til arrangements komiteen?

Styrets vurdering: Kroken var tidligere bibliotek (bokhylle med bøker), men ble av brannvernhensyn flytte derfra. Av den grunn er det ikke mulig å etablere noe annet i denne kroken slik den står i dag. Styret har imidlertid i plan å undersøke om kroken kan endres til et separat rom med hel vegg og låsbar dør, og brukes sameiet til oppbevaring av diverse.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

VSAK 8-2025: Plass til sosialt samvær

Forslagsstiller: Ragnar Myrvold

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til avstemning: Kjøp av evt ledig leilighet: Vi vil gjerne at årsmøtet tar en avstemning for å lodde interessen ved kjøp av ledig leilighet for sosialt samvær samt evt. å kunne leie til overnatting for gjester. Hvis ja, oppfordres Styret til å sjekke hva kreves av finansiering, evt omregulering? Er det også interessant å kunne tilby Rykkinntoppen 2 å være med på noe slikt?

Styrets vurdering: Ser forslaget som helt urealistisk å gjennomføre, selv om det hadde vært kjekt.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

VSAK 9-2025: Sikker adgang

FORSLAGSTILLERE: Kirstin Vinje og Edel Bjørseth

BAKGRUNN: Fra garasjene er det fri adgang til hele bygget. Fra tid til annen skjer det at en garasjeport står åpen både dag og natt på grunn av feil med porten. Da er det enkelt for uvedkommende å få tilgang til hele bygget. Vi synes dette er litt utrygt.

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret vurderer problemstillingen og muligheten for en enkel løsning som gir kun beboere adgang fra garasjene og inn i bygget.

Styrets vurdering: En slik løsning har mange ulemper, både praktiske og økonomiske, og styret bifaller ikke forslaget. Ved feil på porten har styret så langt bestilt service til neste virkedag. Vi vil framover vurdere å bestille hurtigservice hvis feilen oppstår i tilknytning til fridager.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

VSAK 10-2025: Sykkelparkering

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 4-2024: Sykkelparkering** med følgende vedtak:

Årsmøtet beslutter å gjennomføre en 12 måneders prøveordning frem til neste årsmøte som innebærer et unntak fra Trivselsreglenes punkt 6.3 når det gjelder oppbevaring av sykler i fellesområder. Prøveordningen vil bestå i at beboere som ønsker å parkere sykler under trapp i kjelleretasje i A- eller B-oppgang informerer Styret om dette. Den første beboer som melder seg i hver oppgang, tar på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Dette innebærer å sørge for vasking under trapp med samme hyppighet som trappeoppgang. Sykler som parkeres under trapp, skal være merket med navn og leilighetsnummer.

12 måneders prøveperiode er ferdig, og oppfølgende forslag har kommet:

> Forslagsstiller er Erik Hatlebakk
>
> Årsmøtet 2024 vedtok å innføre en prøveordning med innendørs sykkelparkering under trapp i A- og B-oppgang. Det er min oppfatning at ordningen har fungert godt. Undertegnede har som parkeringskoordinator i B-oppgangen foretatt gulvvask endel ganger, men har i samtaler med rengjøringspersonalet fått en forståelse av at syklene ikke hindrer deres arbeide. Jeg foreslår derfor følgende vedtak for Årsmøtet 2025:
>
> *Årsmøtet beslutter å endre Trivselsreglenes punkt 6.3 når det gjelder oppbevaring av sykler i fellesområder. Endringen skal bestå i at beboere som ønsker å parkere sykler under trapp i kjelleretasje i A- eller B-oppgang informerer Styret om dette. Den første beboer som melder seg i hver oppgang, skal ta på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Dette innebærer å sørge for at gulvet holdes rent, og at det ikke hensettes sykler som ikke er i bruk over lang tid. Sykler som parkeres under trapp, skal være merket med navn og leilighetsnummer.*

Styrets vurdering: Anbefaler at forslaget vedtas for en periode på 10 år, og at det i Trivselsreglenes punkt 6.3 fjernes ordet «sykler» i parentesen.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar reglene for sykkelparkering under trapp med en varighet på 10 år.

VSAK 11-2025 Solceller

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 7-2024: Solcelleanlegg på taket.** Tiltaket ble at en beboergruppe utenom styret utreder mulighetene og konsekvenser for et slikt anlegg med rapportering til styret. Fra denne gruppen har følgende forslag kommet:

> Forslagsstiller: Edel Bjørseth, Erling Johansen, Chris Amble
>
> Vi fikk mandat fra årsmøtet -24 om å undersøke forhold/muligheter for å anlegge solcellepaneler på taket, med henblikk på å redusere utgifter til strøm på fellesforbruket, samt beredskap.
>
> Vi har hatt befaring med Solcellespesialisten i desember-24, og skal ha befaring med GNE Solar AS i begynnelsen av april-25.Vi vil da ha noe informasjon fra to tilbydere vedr. kostnader, forventet effekt, og anvendelsesmuligheter.
>
> Vi ønsker å informere årsmøtet om denne saken, for å lodde interessen for evt. å gå videre (avstemming).

Kort presentasjon fra gruppen i årsmøtet 2025.

Styrets vurdering: Anbefaler at gruppen får mandat til å jobbe videre med saken.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at arbeidsgruppen får jobbe videre med saken.

VSAK 12-2025: Oppsparing av midler til langsiktig vedlikehold

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 8-2024: Løpende oppsparing til langsiktig vedlikehold**

> Forslagsstiller: Torbjørn/Styret
>
> *Forslagsstillers forslag til vedtak: Boligsameiet har nå et årsmøtevedtak om at det skal avsettes 5% av driftskostnadene til fond for fremtidig vedlikehold. Styret forslår at prinsippet for avsetning endres, slik at et rullerende vedlikeholdsbudsjett i stedet legges til grunn. Den årlige avsetningen vil fremkomme i det rullerende vedlikeholdsbudsjettet.*
>
> Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at avsetning til fremtidig vedlikehold gjøres basert på et rullerende budsjett.

Styrets vurdering: Forslaget i 2024 ble vedtatt. Styret har i ettertid blitt informert fra Bori om at det ved sparing til et vedlikeholdsfond er nødvendig med årsmøtevedtak før det brukes av de oppsparte midlene. Styret ser det slik at planen for langsiktig vedlikehold må baseres på en rekke antakelser, og at man i perioden mellom hvert årsmøte vil kunne bli kjent med forhold som gjør det riktig å anvende deler av de oppsparte midlene til reparasjoner og vedlikehold som ikke står i planen. Styret foreslår derfor følgende nytt vedtak for Årsmøte 2025

Styrets forslag til vedtak: Styret skal sørge for å holde oppdatert en rullerende vedlikeholdsplan basert på Styrets beste kunnskap til enhver tid. Styret skal budsjettere med sikte på å spare opp midler for å gjennomføre vedlikehold i henhold til planen, og sørge for at disse midlene blir plassert på egen konto. Styret skal videre følge opp å gjennomføre vedlikehold i henhold til planen. I tilfelle hvor Styret kommer til at det er riktig å anvende deler av de oppsparte midlene til annet og ikke-planlagt vedlikehold enn det som fremkommer av vedlikeholdsplanen, så har Styret myndighet til dette uten å skulle rådføre seg med Årsmøtet.

6. ORIENTERINGSSAKER

OSAK 1-2025 Lekkasje på terrasser

- Lekkasjer på terrasser: Planer for utbedring? I tillegg etterlyses hvem som har ansvar for rensing av utløpsrørene i front på taket i 4de etasje?

Styrets svar: Styret gjennomgår planer for utbedring i årsmøtet.

OSAK 2-2025 Arrangementskomiteens plan 2025

- Vårdugnad mandag 12.mai, *fra kl 16 til kl 18*
- Sommerfest tirsdag 19.august
- Høstdugnad mandag 13. oktober, *fra kl 16 til 18*
- Jubileumsfest tirsdag 4. november, *kl 18 klubbhuset, Gommerudbanen*
- Julegrantenning torsdag 27. november kl 17

Mer om jubileumsfesten gis muntlig i årsmøtet!

OSAK 3-2025 Snøsmelteanlegg

Sak 6-2024: Snøsmelteanlegg (Orienteringssak)

Se årsberetning 2024 for status.

OSAK 4-2025 Servicelinje

Sak 5-2024: Servicelinje til/fra Rykkinntoppen

Se årsberetning 2024 for status.

Beboere i oppgang B, 3. og 4. etasje har hatt et fellesmøte og levert inn 15 punkter som de ønsker å få en orientering om fra styret. Det er OSAK 5 til 19 under.

OSAK 5-2025 Varmetap

- Varmetapet - vi ønsker en orientering fra Styret ang beløpet størrelse og hvordan dette kommer frem.

Styrets svar: Kort muntlig gjennomgang i årsmøtet

OSAK 6-2025 Parkering, oppmerking

- Er det mulig å be Unicare markere sine p-plasser? Samt sette opp et skilt om at det kun skal parkeres på oppmerkede plasser og at all annen parkering blir bøtelagt. Hva skjedde med markering av snuhammer?

Styret svar: Parkeringen til Unicare er oppmerket ihht uteplanen, men det parkeres biler utover de oppmerkede plassene. Veilagsavtale ikke inngått, ny parkering i parken avslått av Bærum kommune, Brannvesen responderte ikke på parkeringstrøbbelet som ble beskrevet når de trengte tilgang til å åpne bommen.

OSAK 7-2025 Overfølsomme brannalarmer

- Er virkelig alle leiligheter gjennomgått av Flexit for evt flytting av feilplasserte brannalarmer? Går av for fort.

Styrets svar: Flexit ikke involvert i dette. Ingen røykdetektorer er feilplassert, men noen er ugunstig plassert – ref Nortek. Alarmene ble høsten 2023 justert til å være mindre følsomme og ikke reagere like raskt som tidligere. Ikke mer å gå på der. Tiltak å flytte sensoren til å stå lengre unna kjøkkendelen i kjøkken/stue-rommet.

OSAK 8-2025 Avstiller for brannalarm

- I lys av 3 min. fristen for avstilling, vil vi høre om mulighet for montering av en avstiller av brannalarm i hver etasje.

Styrets svar: Det ble per 11.4.2024 bestilt montering av avstillerbrytere i 2., 3. og 4. etasje i begge oppganger. Ikke mottatt tilbakemelding på når montering kan skje.

OSAK 9-2025 Hvordan forandre kjøreanvisning til våre adresser

- Hvordan forandre kjøreanvisningene til våre adresser? Eks. Google maps.

Styrets svar: Muntlig i årsmøtet.

OSAK 10-2025 Trimrommet hos Unicare

- Vi har hørt at trimrommet hos Unicare leies ut eksternt samt tidvis står tomt? Er situasjonen helt låst eller er dette en diskusjon som kan tas opp igjen med Unicare?

Styrets svar: Muntlig i årsmøtet.

OSAK 11-2025 Vurdere sammenslåing av sameiene

- Har Styret på nytt vurdert muligheten/verdien av å slå sammen sameiene Rykkinntoppen1 og Rykkinntoppen2?

Styrets svar: Nei, og nåværende styre ønsker ikke å prioritere det.

OSAK 12-2025 Ventilasjon i gang og trappeløp oppgang B

- Ventilasjon i gang og trappeløp finnes ikke. Er det mulighet for å bytte vinduet i 4 etg i B oppgangen slik at de kan åpnes for lufting (begge vinduer – både i 3de og 4de etasje i A oppgangen kan åpnes) - samt hva er sjekket i forhold til åpning/lukking av taklukene?

Styrets svar: Vinduene i oppgang B er pga brannforskrifter ikke mulig å åpne da det er rømningsvei rett utenfor. Styret vil følge opp regler for mulig bruk av takluke til lufting.

OSAK 13-2025 Kikkhull i døra

- Kikkehull i døra: ref utleie av leiligheter og garasjedører som ofte er åpne.
- Noen beboere har allerede montert – interessant for flere?

Styrets svar: Dørene vi har er branndører, og det er krav til hva som kan gjøres med dem for å opprettholde godkjenning som branndør. Konkret prosedyre finnes. Er mange interesserte i å montere kikkhull i døren?

OSAK 14-2025 Døråpner til bodene

- Døråpner til dørene inn til bodene. Det ønskes at det blir montert – dørene er veldig tunge å holde åpne.

Styrets svar: Det er ble høsten 2024 anskaffet en enkel, og svært billig innretning til å holde dørene åpne i korte perioder. Er plassert ved boddørene i begge oppganger.

OSAK 15-2025 Mobildekning i garasje og kjeller

- Mobildekning i garasje og kjeller. Hvor er det sikker dekning pr i dag? Det står på websiden at det ikke er sikker dekning overalt av det nettverket som styres av Elaway. Hvis fortsatt ufullstendig dekning, hva er videre planer for full dekning?

Styrets svar: Det er ingen planer om å lage full mobildekning overalt i kjeller/garasjeområde. Det er trådløst nett som dekker storparten av kjeller og alle garasjeplasser. Brukes for kontakt med elbilladerne. Slå på funksjon i smarttelefon slik at de kobler seg til det trådløse nettet også for telefonsamtaler

OSAK 16-2025 Kontrakt med vaktmester, vaskebyrå og andre leverandører

- Kontrakter med «vaktmester», vaskebyrå og andre leverandører: Det må legges ut på websiden kontraktene vi har med ABVK (Asker og Bærum Vaktmesterkompani) vaskebyrå og andre leverandører av tjenester som ligger i felleskostnader, slik at vi til enhver tid kjenner til avtalene i kontraktene. På dette tidspunkt ønskes spesielt å få kunnskap om hva som ligger i avtalen med gartner ang. beskjæring av busker?

Styrets svar: Styret synes ikke det er hensiktsmessig å legge avtaler på hjemmesiden, da det er en åpen hjemmeside. Avtaler kan bli tilsendt den enkelte på forespørsel. Ang det konkrete punktet sier avtalen «18. Beskjæring av buskfelt langs plenen på forsiden samt noe ved sykkelparkeringen. Utføres 1 gang i sesongen på høsten».

OSAK 17-2025 Orientering på forskjell A- og H-nummer

- Beboere ønsker en orientering om forskjellen på A og H nummer på leilighetene. (Info bør legges opp på websiden under Praktisk info)

Styrets svar: Eksempel H0509, H er hovedetasje, to første siffer er etasje 01, 02 osv (5.etasje), de to siste siffer er leilighetsnr i rekkefølge fra venstre når du har gått inn i etasjen (leilighet nr 9). Når det gjelder A-nr er styret ikke sikker på det. Kanskje noen på årsmøtet kan informere?

OSAK 18-2025 Referat fra årsmøtene på nettsiden

- Det ønskes at referater fra årsmøtene legges ut på websiden.

Styrets svar: De ligger der, og har gjort det siden nettsiden ble opprettet.
Se For beboere/årsmøte/protokoll«år»

OSAK 19-2025 Skjøte til leilighetene – når får vi det?

- Skjøte til leiligheten – når får man det?

Styrets svar: Eiendommer er tinglyst i grunnboken, og er digital. Et skjøte er i dag et skjema en tinglyst eier bruker til å overføre fast eiendom til en annen person, ref Kartverket. Dvs at det ikke vil komme noe fysisk skjøte.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret

- Valg av styreleder for 2 år:
  - Morten Opsal (2025-2027)
- Valg av styremedlemmer for 2 år
  - Ragnhild Oma (2025-2027)
  - Erling Johansen, ikke på valg, valgt for 2 år i 2024
  - Erik Hatlebakk, ikke på valg, valgt for 2 år i 2024
  - Hilde Bache Eriksson, valgt for 1 år i 2024. ønsker ikke gjelvalg
- Valg av varamedlem for 1 år:
  - Astrid Horn, velges for et år (2025-2026)
  - Torill Kletten, valgt for 1 år i 2024, ønsker ikke gjenvalg

Valgkomité

- Knut Erik Bjørklund, velges for 1 år (2025-2026)
- Liv Amble, velges for 1 år (2025-2026)

Arrangementskomitemedlemmer

- Kari Bjørklund (2024-2026)
- Ragnhild Oma (2024-2026)
- Torill Kletten (2024-2026)
- Hilde Bache Eriksson (2025-2027)
- Edel Bjørseth (2025-2027)

- Kari Bjørklund (2024-2025)
- Anne-Grethe Knoff (2024-2025)

Rykkinn, 24. april 2025

Styret for Rykkinntoppen 1 Boligsameie

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2024
- Årsregnskap for 2024, filnavn 5073 2024 Årsoppgjørspakke signert
- Revisjonsberetning, filnavn 5073 beretning 2024
- Svar fra Huseierne angående femårsbefaring
- Mandat arrangementskomite
- Innstilling fra valgkomiteen, filnavn Valg 2025
- Registreringsblankett for årsmøtedeltakere

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Morten Opsal	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2025)
Styremedlem:	Erik Hatlebakk	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2026)
Styremedlem:	Erling Johansen	(valgt for 2 år frem til årsmøtet 2026)
Styremedlem	Hilde Bache Eriksson	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2025)
Styremedlem	Peter G. Skram	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2025)

Varamedlemmer til styret:

Torill Kletten	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2025)

Valgkomiteen har bestått av:

Knut Erik Bjørklund	(valgt for 2 år frem til årsmøte 2025)
Liv Sjølie Amble	(valgt for 1 år frem til årsmøtet 2025)

2. STYRETS ARBEID

Styret har gjennom perioden fra forrige årsmøte hatt 21 styremøter med en varighet på inntil to timer. Møtene har i hovedsak vært fysiske og funnet sted mandager.

Organiseringen av ansvar i styret har vært:

- Styreleder: Morten Opsal
- Økonomi: Erik Hatlebakk
- Drift/vedlikehold: Erling Johansen
- HMS: Hilde Bache Eriksson, med bidrag fra Torill Kletten

Styret har 4 separate dataløsninger for sitt arbeid:

1. Styreportal hos BORI (vår forretningsfører) hvor styresaker og økonomi behandles og følges opp. Portalen brukes også til innkalling og gjennomføring av styremøter, med protokollføring av statuser, oppgaver og vedtak.
2. Styrearkiv, en stor samling med dokumenter fra sameiets start og fram til nå.
3. Felles e-postadresse, hvor all løpende korrespondanse skjer; mellom styret og sameiere, og mellom styret og leverandører.
4. Nettsiden Rykkinntoppen.org, hvor mye informasjon om sameiet ligger tilgjengelig.

- Videre har styret ved behov kommunikasjon gjennom Altinn og Digipost. Det er også et system for administrasjon av tilgang til garasjeport vest og bom.

Styret følger opp sitt ansvar innen økonomi, HMS og drift via et årshjul.

- Løpende økonomisk status følges opp i BORI-portalen.
- Det er fra tidligere utarbeidet en omfattende risikovurdering av HMS-forhold, den følges og fornyes. Brannøvelse og full gjennomgang av brannsikringstiltakenes tilstand er gjennomført.
- Driftsområdet omfatter de tekniske installasjoner, så som varmesentral, ventilasjon, garasjeporter, heiser, vann og energi, dører. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for å sikre god status på den enkelte installasjon, og leverandørene må følges opp - innimellom svært tett.

Det har blitt sendt ut 4 «årstids»brev med løpende informasjon over de oppgaver styret har jobbet med gjennom året. Brevene har i tillegg gitt informasjon om andre relevante forhold. (punktene fra brevene oppsummer i eget vedlegg).

Byggesak

Bærum kommune har gitt ferdigattest for Paal Bergs vei 131 A og B, datert 5.9.2024. Den er stilet til Meinich arkitekter AS og videresendt til sameiet.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Løpende vedlikehold ivaretas gjennom inngåtte serviceavtaler.

Avtaler sameiet har:

- VVS-installasjoner: NRA Øst, 1 årlig servicebesøk. *NB: konkurs april2025*
- Elektriske anlegg: FIVE Elektro, 1 årlig servicebesøk
- Heisene: TKS Heis AS, 4 årlige servicebesøk.
- Garasjeportene: PostØst, 1 årlig servicebesøk + ved feil.
- Dørene i fellesområder: Låssenteret AS, 1 årlig servicebesøk.
- Brannsikringssystemer: NORTEK, 1 årlig servicebesøk.
- Røykventilasjon trapper: VELUX, 1 årlig servicebesøk.
- Alarmsystem til ABBR: ADDSecure, alarmoverføring til Brannvesen.
- Vaktmestertjenester: ABVK, 1 ukentlig besøk.
- Renhold fellesområder: ABVK, 1 ukentlig besøk.
- Vann- og energiforbruk: Techem Norge AS,

  Måleutstyr som måler bruk av vann (kaldt og varmt) og energi til gulvvarm i den enkelte leilighet.
- El-billading: Elaway

  Bileier styrer sin lading og betaler månedlig forbruk til Elaway, som refunderer samlet månedlig strømforbruk tilbake til sameiet.
- Strøm: Fjordkraft
- TV/Internett: Telenor, faktureres den enkelte direkte.
- Vann og avløp: Bærum kommune, faktureres etter forbruk.

Noen av avtalene vil det bli innhentet nye tilbud på i 2025, en må nyetableres.

Eiendommen Rykkinntoppen 1 Boligsameie er **forsikret** i IF Skadeforsikring på avtalenummer SP3125531.2.2.

Komiteer

En arrangementskomite ble valgt på årsmøtet 2024. Komiteen har et eget mandat for sitt arbeid.

- Det er gjennomført 4 arrangementer ila styreperioden: vårdugnad, sommerfest, høstdugnad og julegrantenning.

En komite ble utpekt på årsmøtet 2024 med hensikt å se på mulige løsninger for solceller i sameiet. De har hatt kontakt med fagpersoner på området, og de vil ha en presentasjon i årsmøtet 2025.

Komite for buss til Rykkinntoppen har formidlet brev til Bærum kommune og til Akershus fylkeskommune. Arbeidet har så langt ikke gitt resultat.

Naborelasjoner

Sammen med våre naboer «Rykkinntoppen 2 Boligsameie» og grunneieren Velfra AS samt deres leietaker Unicare Fram AS, søker vi løsning på felles anliggender, inklusiv vei og parkeringsforhold.

De tre tomteeiere forlenget avtalen med Asker og Bærum Traktortjenester AS om snømåking for perioden 2024/2025. Brøyteavtalen gjelder felles adkomstvei m/fortau fra Paal Bergs vei frem til bommen.

Det forrige styret utarbeidet i samarbeid med Rykkinntoppen 2 et forslag til veiavtale, for å få formalisert de felles anliggender. Avtaleutkastet ble også kvalitetssikret av advokat. Etter en vurderingsfase ønsket ikke Velfra å signere på avtaleutkastet. Nåværende styre har ikke arbeidet videre med saken, og ingen veiavtale foreligger.

Parkering har vært og er et problem. Det var et håp om bedring i parkeringsforholdene da Velfra våren 2024 signaliserte at de ville søke om å etablere en ny parkering nede i parken. Søknaden kom som et nabovarsel til sameiet i desember 2024. Søknaden ble avslått av Bærum kommune ved deres svar i mars 2025.

Prosjekter i etterkant av forlik med Byggherre og Entreprenør

3 saker stod i rest etter forliket;

- Snøsmelteanlegg
- Vannlekkasje mellom skjøter på terrasser
- Maling av entredører

Snøsmelteanlegg har det ikke blitt arbeidet videre med i denne styreperioden, men det har vært gjennomført tiltak for å holde gangstiene mest mulig fri for snø. Det er også i vurdering om det skal gjøres tiltak der gangstien begynner å skråne mot fortau.

Vannlekkasjene på terrassene er i arbeid, og prosess og plan vil bli presentert på årsmøtet.

Maling av entredører ikke iverksatt så langt.

Overheng foran inngang B

Styret fikk våren 2024 en tilbakemelding fra arkitekt Meinich angående glassoverheng til oppgang B og evt balkongskillevegger på noen balkonger.

Glassoverheng ble montert i desember 2024.(opprinnelig Sak 5.5-2023:)

Balkongskillevegger har styreleder fulgt opp og hatt direkte dialog med aktuelle boenheter. Arbeidet ser ut til å bli avsluttet våren 2025 med at det blir satt opp skillevegg på en balkong.

Langsiktig vedlikehold

Sameiets vedlikeholdsplan ble utviklet våren 2024 (før denne styreperioden). Nåværende styre har gjennomgått og i noen grad fornyet vedlikeholdsplanen.

Plantebed i vest og beplantning av skråning

Utbedring av skråning vest for garasjene ble utbedret i august 2024. Bed inntil steinmur på plenen vest for bygget ble opparbeidet i mai 2024.

Bytte av Flexit ventilasjonsfilter

Det ble delt ut nye filtre i september, og i noen grad ble det gitt hjelp til utskifting. Med virkning fra 2025 har styret besluttet to filterskifter i året. Derfor ble det også delt ut filtre i mars/april 2025.

Rens av ventilasjonskanaler

Det ble i desember gjennomført rens av alle ventilasjonsanlegg med kanaler for totalt 44 leiligheter og alle anlegg i kjeller/garasje. Begge deler ble finansiert over sameiets regnskap.

Utbedring av ventilasjonsanlegget i kjeller/garasje.

I årsmøtet 2024 ble Erling Johansen valgt inn som styremedlem. Han var fagperson innen bl.a. ventilasjon i sin yrkeskarriere, og han har ikke glemt sitt fag. Derfor er det gjennomført kvalitetsmessige forbedringer av ventilasjonsløsningen i kjeller/garasje og for de leiligheter som er tilknyttet lysgravene på baksiden av huset.

3. REGNSKAPET FOR 2024

Årsresultatet ble et overskudd på kr 450706. Dette var kr 605015 høyere enn budsjett.

Driftsinntektene ble kr 722003 høyere enn budsjett. Dette skyldtes i hovedsak:

- Forlik med utbygger
- Høyere felleskostnader for kommunale avgifter

Driftskostnadene ble kr 190942 høyere enn budsjett. Dette skyldtes i hovedsak høyere kommunale avgifter.

Finansinntekt ble kr 73954. Det var ikke budsjettert med renteinntekter fra bankinnskudd.

Kr 310000 av overskuddet ble satt inn på egen sparekonto for langsiktig vedlikehold. Kr 575500 står nå på denne kontoen.

Kr 1821000 er sameiets totale innskudd på sparekontoer nå.

I tillegg så har vi en driftskonto hvis saldo varierer ettersom fakturaer til beboerne og fakturaer fra leverandører forfaller.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvisende oversikt over Sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk hensyntatt kulepunktet Driftskostnader.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsrapport er avgitt.

4. BUDSJETT FOR 2025

Hovedpunkter i budsjettet for 2025:

Innkrevde felleskostnader

Budsjetterte felleskostnader er økt med 3% fra 2024 for å inndekke forventet inflasjon. Det blir fra 1.juli en økning i felleskostnad på kr 125 pr måned, pga økt tv/internettavgift fra Telenor.

Driftskostnader

Budsjettet er i det vesentlige basert på driften i 2024 med estimerte justeringer, 3 % inflasjon eller erfaringsvurdert.

Det er budsjettert med 400 000 kroner for prosjekter relatert til feil og mangler ved bygget. Dette gjelder først og fremst balkonger.

5. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Rykkinn 31.desember 2024 / 24. april 2025

Morten Opsal styreleder	Hilde Bache Eriksson styremedlem	Erik Hatlebakk styremedlem	Erling Johansen styremedlem

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Rykkinntoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 257 148	1 745 208	1 955 660	2 279 898
Annen driftsinntekt	2	465 515	86 188	45 000	45 000
Sum driftsinntekter		**2 722 663**	**1 831 396**	**2 000 660**	**2 324 898**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	95 844	91 280	95 844	108 395
Konsulenttjenester	4	254 088	195 469	221 548	157 000
Kontingenter	5	6 752	2 900	3 100	6 500
Rep og vedlikehold	6	667 164	132 623	739 487	745 000
Forsikringer		129 284	111 214	127 876	140 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	281 498	43 300	144 054	319 000
Energi og fyring	8	309 726	94 690	215 000	260 000
Kabel-TV og telefoni		246 738	222 273	246 737	246 048
Driftskostnader	9	299 527	299 081	313 646	325 730
Leiekostnader		600	0	0	0
Andre driftskostnader	10	54 690	195 746	47 677	81 000
Sum driftskostnader		**2 345 911**	**1 388 576**	**2 154 969**	**2 388 673**
Driftsresultat før finansposter		**376 752**	**442 820**	**-154 309**	**-63 775**
Finansielle poster					
Finansinntekt		73 954	6 165	0	0
Finanskostnad		0	410	0	0
Sum finansposter		**73 954**	**5 755**	**0**	**0**
Årsresultat		**450 706**	**448 575**	**-154 309**	**-63 775**
Overført til annen egenkapital	11	-124 794	448 575	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	575 500	0	0	0
Sum disponering		**450 706**	**448 575**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Rykkinntoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		265 500	0
Sum finansielle anleggsmidler		265 500	0
Sum anleggsmidler		**265 500**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		96 327	84 698
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	13 625
Kundefordringer		51 428	108 751
Sum fordringer		147 755	207 074
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 770 501	1 579 085
Sum omløpsmidler		**1 918 256**	**1 786 158**
SUM EIENDELER		**2 183 756**	**1 786 158**

Balanse 31.12.2024

Rykkinntoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 418 930	1 543 725
Vedlikeholdsfond	11	575 500	0
Sum egenkapital		**1 994 431**	**1 543 725**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 652	163 950
Annen kortsiktig gjeld	12	38 674	78 484
Sum kortsiktig gjeld		189 326	242 433
Sum gjeld		**189 326**	**242 433**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 183 756**	**1 786 158**

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

Morten Opsal
Styrets leder

Erik Gustav Hatlebakk
Styremedlem

Hilde Bache Eriksson
Styremedlem

Erling Arnold Johansen
Styremedlem

Peter Georg Skram
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 608 404	1 531 368	1 607 936	1 656 174
3606	Kabel TV/bredbånd	246 048	213 840	246 048	246 048
3619	Kommunale avgifter	172 828	0	0	176 000
3631	Fjernvarme	101 676	0	101 676	101 676
3632	Strøm	128 193	0	0	100 000
Sum felleskostnader		**2 257 148**	**1 745 208**	**1 955 660**	**2 279 898**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	404 853	15 829	0	0
El bil/ladeanlegg	60 662	70 359	45 000	45 000
Sum andre driftsinntekter	**465 515**	**86 188**	**45 000**	**45 000**

Andre inntekter gjelder innkreving Kr. 4 853 er (viderefakturering) advokatkostnader veiavtale og kr. 400 000 er overføring - Sem & Johnsen Nye Boliger AS.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	84 000	80 000	84 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	11 280	11 844	13 395
Sum lønnskostnader	**95 844**	**91 280**	**95 844**	**108 395**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm gaver. kr. 1 700, ref. note 10.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 344	6 344	6 661	7 000
Forretningsførerhonorar	90 672	90 208	98 514	101 000
Andre forvaltningstjenester	2 596	0	0	2 000
Juridisk bistand	43 318	40 094	100 000	0
Teknisk bistand	63 819	43 108	0	30 000
Vedlikeholdsplan	30 750	0	0	0
Vakthold	1 689	1 497	1 444	2 000
Annen fremmed tjeneste	14 900	14 218	14 929	15 000
Sum konsulenttjenester	**254 088**	**195 469**	**221 548**	**157 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	6 752	2 900	3 100	6 500
Sum kontingenter	**6 752**	**2 900**	**3 100**	**6 500**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	56 728	4 266	16 351	20 000
Vedlikehold VVS	45 738	100	15 179	45 000
Vedlikehold elektro	17 947	14 200	15 750	31 000
Vedlikehold utvendig anlegg	118 583	1 448	6 000	10 000
Vedlikehold heis	47 050	10 701	42 710	45 000
Vedlikehold garasjer	127 003	2 139	4 871	26 000
Vedlikehold eiendom	0	0	500 000	400 000
Vedlikehold ventilasjon	139 641	32 708	23 512	50 000
Vedlikehold brannsikring	113 378	27 061	115 114	116 000
Dugnadskostnader	1 095	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	40 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**667 164**	**132 623**	**739 487**	**745 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	281 498	43 300	110 707	319 000
Vann og avløpsavgift	0	0	33 347	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**281 498**	**43 300**	**144 054**	**319 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	309 726	94 690	320 000	260 000
Fjernvarme	0	0	-105 000	0
Sum energi og fyring	**309 726**	**94 690**	**215 000**	**260 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	162 093	156 360	164 178	170 745
Renholdstjenester	86 505	83 445	87 620	91 125
Snøbrøyting/strøing/feiing	50 929	59 276	61 848	63 860
Sum driftskostnader	**299 527**	**299 081**	**313 646**	**325 730**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	91 332	4 000	4 000
Søppeltømming/container	2 347	98	0	5 000
Driftskostnader	0	30 200	4 000	4 000
Verktøy og redskaper	3 552	3 726	4 000	4 000
Datautstyr og programvare	149	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	13 506	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	33 758	0	0
Kontorrekvisita	564	0	0	0
Lisenser/software	10 889	17 058	20 177	21 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	17 610	0	0	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	8 000	8 400	5 000
Generalforsamling/årsmøte	345	0	0	5 000
Velferdskostnader	1 650	2 295	2 500	16 000
Annen kontorkostnad	0	6 875	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 700	0	0	2 000
Øredifferanser	-21	5	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 600	3 000
Sum andre driftskostnader	**54 690**	**195 746**	**47 677**	**81 000**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 543 725	1 095 150
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-124 794	448 575
Overført til vedlikeholdsfond	575 500	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 994 431	1 543 725
Vedlikeholdsfond 31.12	575 500	0
Annen egenkapital 31.12	1 418 930	1 543 725
Sum egenkapital 31.12	**1 994 431**	**1 543 725**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til	2 597	2 537
Andre påløpte kostnader	36 077	60 259
Avsatte påløpte kostnader	0	15 688
Sum annen kortsiktig gjeld	**38 674**	**78 484**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 543 725**	**1 095 150**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	450 706	448 575
Endringer i andre langsiktige poster	-265 500	0
B. Årets endring i arbeidskapital	185 206	448 575
C. Arbeidskapital 31.12	**1 728 930**	**1 543 725**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 918 256	1 786 158
- Kortsiktig gjeld	189 326	242 433
= Arbeidskapital 31.12	**1 728 930**	**1 543 725**

5073 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Hatlebakk, Erik Gustav	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Hatlebakk, Erik Gustav

Navn	Dato
Skram, Peter Georg	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Skram, Peter Georg

Navn	Dato
Opsal, Morten	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Opsal, Morten

Navn	Dato
Johansen, Erling Arnold	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Johansen, Erling Arnold

Navn	Dato
Eriksson, Hilde Bache	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Eriksson, Hilde Bache

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Rykkintoppen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rykkintoppen 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 450 706. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.04.2025 22:08:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Protokoll fra ordinært årsmøte i Rykkinntoppen 1 Boligsameie mandag 5. mai 2025 kl 1730 på Rykkinn Seniorsenter.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Knut Erik Bjørklund som møteleder.

***Vedtak*: Knut Erik Bjørklund velges som møteleder - enstemmig**

1.2 Opptak av navnelortegnelse, og fremlagte fullmakter

Stemmeberettigede møtedeltakere er registrert ved inngangen.
Antall seksjoner som kan stemme: 23 herav 3 fullmakt(er).

***Vedtak*: Tatt til orientering.**

1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Til protokollfører/sekretær foreslås Erik Hatlebakk.
Protokoll signeres av Helene Fredrikke Wessel og Guri Hasle.

***Vedtak*: Enstemmig godkjent**

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Møtet er innkalt i henhold til lov om eierseksjoner § 41 og sameiets vedtekter.
Forslag til vedtak: Årsmøtet er lovlig kalt inn.

***Vedtak*: Enstemmig godkjent**

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport er vedlagt utsendelsen og anbefales godkjent.

***Vedtak*: Styrets årsrapport enstemmig godkjent.**

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

3.1 Årsregnskapet for 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at årsregnskapet godkjennes.

***Vedtak*: Årsregnskapet enstemmig godkjent.**

3.7 Disponering av årsresultat

Styret forslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Disponeringen enstemmig godkjent.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar for perioden er kr 95.000

Vedtak: Styrets honorar for 2024/2025 fastsettes til kr. 95 000. Enstemmig godkjent.

5. INNKOMNE FORSLAG

12 saker under innkomne forslag. Forslagsstiller bes om å kommentere/utdype forslaget. Styret kommenterer eventuelle avvikende forslag

VSAK 1 2025: Vedtektsendringer ifm utleie

Det har kommet inn 2 forslag til vedtektsendringer angående utleie.

Forslagsstiller: Ragnhild Oma og Dag Erichsrud, Anja Karina Fjellman, Pål Christian Linaae

Forklarende tekst om forslaget Årsak / virkning:

Reglene i vedtekstendringene har som mål å sikre et godt bomiljø, trygghet og sikkerhet.

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING § 2-1

Rettslig råderett:

I dag lyder det:

«Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.»

FORSLAGSVIS ENDRES TIL: (gul tekst utgjør endringene)

«Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører samt styre

om **hvem som er** ny **eier**/leietaker med opplysninger om fullt navn, kontaktinformasjon og utleieperioden. Eiere har rett til å leie ut sin bolig for kortere eller lengre tid. Kortidsutleie dvs. sammenhengende utleie i inntil 30 døgn er tillatt inntil 90 døgn årlig.

Utleier skal informere leietaker om sameiets trivselsregler og vedtekter som leietakere plikter å følge.

Leietakere må ta hensyn til naboer og holde egen balkong / terrasse / veranda samt fellesarealer ryddig i henhold til trivselsreglene

Det kan kun leies ut til personer over 60 år så lenge det foreligger klausul om at leilighetene i sameiet kun kan erverves av personer over 60 år.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre **forhold til** sameiet. Ved brudd på utleiereglene vedtekter samt trivselsregler, skal utleier iverksette nødvendige tiltak, som kan inkludere advarsler eller oppsigelse av leieforholdet.

Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er).

Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.»

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet godkjenner overnevnte vedtaksendring.

Forslagsstiller: Torbjørn Stensen

Begrunnelse for forslaget: Boligsameiets vedtekter har i dag ingen presiseringer om utleie av boligseksjonen.

Det står bare at seksjonseiers råderett gir rett til utleie av eiers seksjon (vedtektene §2-1 første avsnitt, første setning), og at det er en plikt til skriftlig å informere sameiets forretningsfører om utleien (vedtektene §2-1 første avsnitt, andre setning). *Denne meldingen bør også sendes til styret. Dette er endringen i forhold til første innsendelse til styret.*

Når det gjelder utleie av parkeringsplassene, er utleie derimot presisert slik "...dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt...." (Rykkinntoppen 1 Garasjesameie, vedtektene §2, 8. avsnitt, 2. setning).

Boligsameiet er "organisert som seniorboliger med minimumskrav til alder på 60 år eller nedsatt funksjonsevne" (vedtektene §1-1, første avsnitt). Disse kravene er gjentatt i bestemmelsene om hvem som kan erverve bolig i Rykkinntoppen 1 Boligsameie (vedtektene §2-3).

Jeg vil derfor foreslå at dette kravet også knyttes til utleie, og innarbeides i vedtektene.

Eierseksjonsloven (§24, 7. avsnitt) gir seksjonseier rett til korttidsutleie av boligseksjonen inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på

90 døgn i året kan i vedtektene reguleres til mellom 60 døgn (nederste grense) og 120 døgn (øverste grense).

Ut fra alder på eierne i Rykkinntoppen 1 Boligsamelo, vil jeg foreslå at korttidsutleie settes til 60 dager i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §2-1, første avsnitt andre setning foreslås endret til (endringen er understreket): Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styret om hvem som er ny eier/leietaker.

I vedtektene §2-1, første avsnitt foreslås inntatt følgende ny tredje setning: *Avtale om utleie av seksjonen kan bare gjøres med personer som fyller vilkårene for erverv av bolig i sameiet.*

Forslag til vedtak:

I vedtektene §2-1 første avsnitt foreslås inntatt følgende ny fjerde setning: *Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Styrets vurdering: Intensjonen i de 2 innkomne forslag er identiske, og sammenfaller med hva styret mener er nødvendige endringer av vedtektene angående utleie.

Det er viktig å få fram at det finnes 2 utleieformer, langtidsutleie og korttidsutleie. Og at det ved korttidsutleie, inntil 30 dager sammenhengende, også kan bestemmes hvor mange dager per år det kan leies ut. Her gir loven mulighet for å bestemme antall dager i et spenn fra 60 til 120 dager. Styret mener at det bør settes til 60 dager, jf forslaget fra Torbjørn Stensen.

Styret mener det ikke er nødvendig å gjenta ansvar og handlinger inn i Vedtektene som allerede er beskrevet i Trivselsreglene. Derfor mener styret at forslaget fra Torbjørn Stensen bør vedtas.

Styrets justerte forslag til vedtak, med basis i Torbjørn Stensens opprinnelige forslag:

Vedtak 1: Vedtektene §2-1, første avsnitt andre setning foreslås endret til (endringen er understreket): Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styret om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtatt med 21 stemmer.

Vedtak 2:

I vedtektene §2-1 første avsnitt foreslås inntatt følgende ny fjerde setning: *Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Enstemmig vedtatt.

VSAK 2-2025: Justering av alderskrav fra 60+ til 50+

Forslagsstiller: Anne-Grethe Knoff – leilighet H0104

Bakgrunnen for forslaget.Det vises til vedtektene for Rykkinntoppen 1 Boligsameie § 2-3:

2-3 Krav til alder for å erverve
Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt 60 år, eller personer som på grunn av bevegelseshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.

Det framgikk av prospektet i 2017 at sameiere på Rykkinntoppen ville få et omfattende tjenestetilbud fra Unicare Fram AS. Mye endret seg ved innflytting i november 2020.

En mer spredd alderssammensetning vil være fordelaktig med tanke på sosiale og trygge boforhold. Ved å senke aldersgrensen med 10 år fra 60+ til **50+** vil det oppnås et større mangfold i boligmiljøet. Stadig stigende alder blant etablerte beboere vil i framtiden også kunne bli til hinder for nyrekruttering til komitéer og styret. En lavere inngangsalder vil sannsynligvis også bidra til at leiligheter blir enklere å omsette.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret følge opp endring av vedtekter og tinglysing.

2-3 Krav til alder for å erverve
*Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt **50 år,** eller personer som på grunn av bevegelseshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.*

Styrets vurdering: Styret er åpen for å se på muligheten til å endre alderskravet.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret undersøke mulighetene for å endre alderskravet, og hvis mulig gjennomføre endringen.

VEDTAK: Styrets forslag til vedtak vedtatt mot 1 stemme

VSAK 3-2025: Trivselsregler arrangementskomiteen

Forslagstiller. Ragnhild Oma

Forslag om et nytt punkt i trivselsreglene: 17. Arrangementer. En arrangement- / trivselskomite tar ansvar for organisering av vår- og høst dugnader, sommerfest og julegrantenning De påser at det til en hver tid ser hyggelig ut i hagen og i inngangspartiene med postkassene.

Valgkomiteen finner kandidater, som velges på årsmøte. Komiteen består av 2 personer fra hver oppgang + en leder. Tilsammen 5 personer. Lederen bør sitte i styret. En fra hver oppgang velges for 2 år og en for ett år, slik at det blir rullering.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner et nytt punkt 17 i trivselsreglene våre

Styrets vurdering: Det ble laget et mandat for arrangementskomiteen våren 2024 og presentert på årsmøtet 2024 som en orienteringssak (sak 2-2024). Styret ser ikke behov for å legge til et eget punkt i trivselsreglene for å tydeliggjøre dette.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å ikke legge et punkt 17 Arrangementer inn i Trivselsreglene.

VEDTAK: Styrets forslag til vedtak vedtatt enstemmig.

VSAK 4-2025: 5-årsbefaring, møte med utbygger

Det ønskes at Styret arrangerer et møte med utbygger før 5 års reklamasjonsfristen utgår i november 2025.

Navn på forslagsstiller: Astrid Jensen

Årsak, virkning: Man er særlig bekymret over vann/fuktskader som eventuelt oppdages etter 5 års reklamasjonsfrist som går ut i november. Dette sett i lys av nylige vannskader hvor fagfolk har ment at lekkasjer kan ha pågått siden bygget ble oppført. Dersom det på et senere tidspunkt skulle oppdages ytterligere vann/fuktskader er vi usikre på om man har regress til utbygger og ansvarlig underleverandør. Det kan også være andre skader/feil som dukker opp som påvist av fagfolk har opprinnelse fra start. Vi må være trygge på at vi kan komme tilbake til utbygger/underleverandør.

Forslag til avstemming på årsmøtet: Vi ber årsmøtet ta stilling til om vi skal ha et avsluttende møte med utbygger, og i tilfelle ja at det bør finne sted i god tid før november forslagsvis i overgangen august/september.

Styrets vurdering: Styret har spurt Huselerne om hvilke lover, regler eller sedvaner det er for slik type befaring. De svarer at det er ingen lovregler om femårsbefaring. Se vedlegg Huselerne.

Styret vil ta kontakt med utbygger for å høre hvordan de stiller seg til å ha et slikt møte. Det trengs ikke et vedtak fra årsmøtet på det.

Styrets forslag: Ikke nødvendig med noe vedtak.

VEDTAK: Styrets forslag tatt til etterretning.

VSAK 5-2025: Lekeplass

FORSLAGSTILLERE: Dag Erichsrud og Ragnhild Oma, Knut Paulsberg og Helene Wessel

BAKGRUNN: Lekplassen er stor og dominerende og svært sjelden i bruk av beboeres barnebarn /oldebarn.

FORSLAG: Selge alle lekeaparatene eventuelt beholde 1 gynge og bilen, som flyttes til 1/2 parten av sandkassen. Bygge vedlikeholdsfri platting over rammen på 1/2 sandkassen, hvor bord og stoler settes. Da møblementet og evt en parasoll stå stødigere. Det vil heller ikke være fuktig gress under bord/benker. Det blir enklere å klippe gresset eller vi kan skaffe robotgressklipper for å spare utgifter til vaktmestertjenesten.

Ved frigjøring av gressplen kan den brukes til spill for oss eldre. (Bocca /Kubespill o.lign)

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret får fullmakt til å gjennomføre overnevnte tiltak eventuelt supplert med innspill på årsmøtet.

Styrets vurdering: Styret bifaller forslaget om å gjøre endringer med lekeplassen, og mener at noen lekeapparater må beholdes. Konkret utforming, type underlag og økonomiske hensyn bør være vurderinger styret kan gjøre i sitt videre arbeid med endring av lekeplassen.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar vedtaksforslaget med de tillegg som ligger i punktet Styrets vurdering.

VEDTAK: Styrets forslag til vedtak vedtatt enstemmig.

VSAK 6-2025: Lekeplass

Forslagsstiller: Olav Sørholt

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til vedtak: Det ønskes å kunne fjerne deler av lekeapparatene og anlegge f.eks boccia bane?

Styrets vurdering: Dette forslaget ivaretas av VSAK 5-2025.

VEDTAK. Ikke realitetsbehandlet.

VSAK 7-2025: Kroken i oppgang B, 1. etg.

Forslagsstiller: Olav Sørholt

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til avstemning «Gjøre noe/innrede» kroken i inngang B i 1etasje ved leiligheten til Stig - legges evt. som forslag til arrangements komiteen?

Styrets vurdering: Kroken var tidligere bibliotek (bokhylle med bøker), men ble av brannvernhensyn flytte derfra. Av den grunn er det ikke mulig å etablere noe annet i denne kroken slik den står i dag. Styret har imidlertid i plan å undersøke om kroken kan endres til et separat rom med hel vegg og låsbar dør, og brukes av sameiet til oppbevaring av diverse.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

Vedtak: Forslaget fikk 7 stemmer og ble ikke vedtatt.

Alternativt forslag fra Møteleder: Årsmøtet vedtar ikke forslaget, men tar det til etterretning og vil følge opp de innspillene som ble gitt vedrørende ønsket om sosial samplingsplass.

Vedtak: Alternativt forslag fikk 11 stemmer og ble vedtatt.

VSAK 8-2025: Plass til sosialt samvær

Forslagsstiller: Ragnar Myrvold

Årsak/Virkning: Dårlig planløsning fra byggestart av mulighetene for trivsel og sosialt samvær.

Forslag til avstemning: Kjøp av evt ledig leilighet: Vi vil gjerne at årsmøtet tar en avstemning for å lodde interessen ved kjøp av ledig leilighet for sosialt samvær samt evt. å kunne leie til overnatting for gjester. Hvis ja, oppfordres Styret til å sjekke hva kreves av finansiering, evt omregulering? Er det også interessant å kunne tilby Rykkinntoppen 2 å være med på noe slikt?

Styrets vurdering: Ser forslaget som helt urealistisk å gjennomføre, selv om det hadde vært kjekt.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

Vedtak: Styret vurderer mulighetene for å kjøpe eller leie leilighet for sosialt samvær. Forslaget ble vedtatt med 18 mot 5 stemmer.

VSAK 9-2025: Sikker adgang

FORSLAGSTILLERE: Kirstin Vinje og Edel Bjørseth

BAKGRUNN: Fra garasjene er det fri adgang til hele bygget. Fra tid til annen skjer det at en garasjeport står åpen både dag og natt på grunn av feil med porten. Da er det enkelt for uvedkommende å få tilgang til hele bygget. Vi synes dette er litt utrygt.

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret vurderer problemstillingen og muligheten for en enkel løsning som gir kun beboere adgang fra garasjene og inn i bygget.

Styrets vurdering: En slik løsning har mange ulemper, både praktiske og økonomiske, og styret bifaller ikke forslaget. Ved feil på porten har styret så langt bestilt service til neste virkedag. Vi vil framover vurdere å bestille hurtigservice hvis feilen oppstår i tilknytning til fridager.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ikke forslaget

VEDTAK: Forslaget ikke vedtatt, enstemmig.

VSAK 10-2025: Sykkelparkering

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 4-2024: Sykkelparkering** med følgende vedtak:

Årsmøtet beslutter å gjennomføre en 12 måneders prøveordning frem til neste årsmøte som innebærer et unntak fra Trivselsreglenes punkt 6.3 når det gjelder oppbevaring av sykler i fellesområder. Prøveordningen vil bestå i at beboere som ønsker å parkere sykler under trapp i kjelleretasje i A- eller B-oppgang informerer Styret om dette. Den første beboer som melder seg i hver oppgang, tar på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Dette innebærer å sørge for vasking under trapp med samme hyppighet som trappeoppgang. Sykler som parkeres under trapp, skal være merket med navn og leilighetsnummer.

12 måneders prøveperiode er ferdig, og oppfølgende forslag har kommet:

Forslagsstiller er Erik Hatlebakk

Årsmøtet 2024 vedtok å innføre en prøveordning med innendørs sykkelparkering under trapp i A- og B-oppgang. Det er min oppfatning at ordningen har fungert godt. Undertegnede har som parkeringskoordinator i B-oppgangen foretatt gulvvask endel ganger, men har i samtaler med rengjøringspersonalet fått en forståelse av at syklene ikke hindrer deres arbeide. Jeg foreslår derfor følgende vedtak for Årsmøtet 2025:

Årsmøtet beslutter å endre Trivselsreglenes punkt 6.3 når det gjelder oppbevaring av sykler i fellesområder. Endringen skal bestå i at beboere som ønsker å parkere sykler under trapp i kjelleretasje i A- eller B-oppgang informerer Styret om dette. Den første beboer som melder seg i hver oppgang, skal ta på seg oppgaven som parkeringskoordinator. Dette innebærer å sørge for at gulvet holdes rent, og at det ikke hensettes sykler som ikke er i bruk over lang tid. Sykler som parkeres under trapp, skal være merket med navn og leilighetsnummer.

Styrets vurdering: Anbefaler at forslaget vedtas for en periode på 10 år, og at det i Trivselsreglenes punkt 6.3 fjernes ordet «sykler» i parentesen.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar reglene for sykkelparkering under trapp med en varighet på 10 år.

VEDTAK: Regler for sykkelparkering enstemmig vedtatt for en periode på 10 år.

VSAK 11-2025 Solceller

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 7-2024: Solcelleanlegg på taket.** Tiltaket ble at en beboergruppe utenom styret utreder mulighetene og konsekvenser for et slikt anlegg med rapportering til styret. Fra denne gruppen har følgende forslag kommet:

Forslagsstiller: Edel Bjørseth, Erling Johansen, Chris Amble

Vi fikk mandat fra årsmøtet -24 om å undersøke forhold/muligheter for å anlegge solcellepaneler på taket, med henblikk på å redusere utgifter til strøm på fellesforbruket, samt beredskap.

Vi har hatt befaring med Solcellespesialisten i desember-24, og skal ha befaring med GNE Solar AS i begynnelsen av april-25.Vi vil da ha noe informasjon fra to tilbydere vedr. kostnader, forventet effekt, og anvendelsesmuligheter.

Vi ønsker å informere årsmøtet om denne saken, for å lodde interessen for evt. å gå videre (avstemming).

Kort presentasjon fra gruppen i årsmøtet 2025.

Styrets vurdering: Anbefaler at gruppen får mandat til å jobbe videre med saken.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at arbeidsgruppen får jobbe videre med saken.

VEDTAK: Forslaget godkjennes enstemmig

VSAK 17 2025: Oppsparing av midler til langsiktig vedlikehold

Årsmøtet 2024 behandlet **Sak 8-2024: Løpende oppsparing til langsiktig vedlikehold**

> Forslagsstiller: Torbjørn/Styret
>
> *Forslagsstillers forslag til vedtak: Boligsameiet har nå et årsmøtevedtak om at det skal avsettes 5% av driftskostnadene til fond for fremtidig vedlikehold. Styret forslår at prinsippet for avsetning endres, slik at et rullerende vedlikeholdsbudsjett i stedet legges til grunn. Den årlige avsetningen vil fremkomme i det rullerende vedlikeholdsbudsjettet.*
>
> Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at avsetning til fremtidig vedlikehold gjøres basert på et rullerende budsjett.

Styrets vurdering: Forslaget i 2024 ble vedtatt. Styret har i ettertid blitt informert fra Bori om at det ved sparing til et vedlikeholdsfond er nødvendig med årsmøtevedtak før det brukes av de oppsparte midlene. Styret ser det slik at planen for langsiktig vedlikehold må baseres på en rekke antakelser, og at man i perioden mellom hvert årsmøte vil kunne bli kjent med forhold som gjør det riktig å anvende deler av de oppsparte midlene til reparasjoner og vedlikehold som ikke står i planen. Styret foreslår derfor følgende nytt vedtak for Årsmøte 2025

Styrets justerte forslag til vedtak: Styret skal sørge for å holde oppdatert en rullerende vedlikeholdsplan basert på Styrets beste kunnskap til enhver tid. Styret skal budsjettere med sikte på å spare opp midler for å gjennomføre vedlikehold i henhold til planen, og sørge for at disse midlene blir plassert på egen konto. Styret har myndighet til å anvende de oppsparte midler i henhold til vedlikeholdsplanen uten å skulle rådføre seg med Årsmøtet.

VEDTAK: Forslaget godkjennes enstemmig

6. ORIENTERINGSSAKER

OSAK 1 2025 Lekkasje på terrasser

- **Lekkasjer på terrasser: Planer for utbedring? I tillegg etterlyses hvem som har ansvar for rensing av utløpsrørene i front på taket i 4de etasje?**

Styrets svar: Styret gjennomgår planer for utbedring i årsmøtet.

Orienteringen tatt til etterretning av årsmøtet.

OSAK 2-2025 Arrangementskomiteens plan 2025

- **Vårdugnad** mandag 12.mai, *fra kl 16 til kl 18*
- **Sommerfest** tirsdag 19.august
- **Høstdugnad** mandag 13. oktober, *fra kl 16 til 18*
- **Jubileumsfest** tirsdag 4. november, *kl 18 klubbhuset, Gommerudbanen*
- **Julegrantenning** torsdag 27. november kl 17

Mer om jubileumsfesten gis muntlig i årsmøtet!

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 3-2025 Snøsmelteanlegg

Sak 6-2024: Snøsmelteanlegg (Orienteringssak)

Se årsberetning 2024 for status.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 4-2025 Servicelinje

Sak 5-2024: Servicelinje til/fra Rykkinntoppen

Se årsberetning 2024 for status.

Tatt til etterretning av årsmøtet

Beboere i oppgang B, 3. og 4. etasje har hatt et fellesmøte og levert inn 15 punkter som de ønsker å få en orientering om fra styret. Det er OSAK 5 til 19 under.

OSAK 5-2025 Varmetap

- **Varmetapet - vi ønsker en orientering fra Styret ang beløpet størrelse og hvordan dette kommer frem.**

Styrets svar: Kort muntlig gjennomgang i årsmøtet.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 6-2025 Parkering, oppmerking

- Er det mulig å be Unicare markere sine p-plasser? Samt sette opp et skilt om at det kun skal parkeres på oppmerkede plasser og at all annen parkering blir bøtelagt. Hva skjedde med markering av snuhammer?

Styret svar: Parkeringen til Unicare er oppmerket ihht uteplanen, men det parkeres biler utover de oppmerkede plassene. Veilagsavtale ikke inngått, ny parkering i parken avslått av Bærum kommune, Brannvesen responderte ikke på parkeringstrøbbelet som ble beskrevet når de trengte tilgang til å åpne bommen.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 7-2025 Overfølsomme brannalarmer

- Er virkelig alle leiligheter gjennomgått av Flexit for evt flytting av feilplasserte brannalarmer? Går av for fort.

Styrets svar: Flexit ikke involvert i dette. Ingen røykdetektorer er feilplassert, men noen er ugunstig plassert – ref Nortek. Alarmene ble høsten 2023 justert til å være mindre følsomme og ikke reagere like raskt som tidligere. Ikke mer å gå på der. Tiltak å flytte sensoren til å stå lengre unna kjøkkendelen i kjøkken/stue-rommet.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 8-2025 Avstiller for brannalarm

- I lys av 3 min. fristen for avstilling, vil vi høre om mulighet for montering av en avstiller av brannalarm i hver etasje.

Styrets svar: Det ble per 11.4.2024 bestilt montering av avstillerbrytere i 2., 3. og 4. etasje i begge oppganger. Ikke mottatt tilbakemelding på når montering kan skje.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 9-2025 Hvordan forandre kjøreanvisning til våre adresser

- Hvordan forandre kjøreanvisningene til våre adresser? Eks. Google maps.

Styrets svar: Muntlig i årsmøtet.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 10 2025 Trimrommet hos Unicare

- Vi har hørt at trimrommet hos Unicare leies ut eksternt samt tidvis står tomt? Er situasjonen helt låst eller er dette en diskusjon som kan tas opp igjen med Unicare?

Styrets svar: Muntlig i årsmøtet. Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 11 2025 Vurdere sammenslåing av sameiene

- Har Styret på nytt vurdert muligheten/verdien av å slå sammen sameiene Rykkinntoppen1 og Rykkinntoppen2?

Styrets svar: Nei, og nåværende styre ønsker ikke å prioritere det.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 12-2025 Ventilasjon i gang og trappeløp oppgang B

- Ventilasjon i gang og trappeløp finnes ikke. Er det mulighet for å bytte vinduet i 4 etg i B oppgangen slik at de kan åpnes for lufting (begge vinduer – både i 3de og 4de etasje i A oppgangen kan åpnes) - samt hva er sjekket i forhold til åpning/lukking av taklukene?

Styrets svar: Vinduene i oppgang B er pga brannforskrifter ikke mulig å åpne da det er rømningsvei rett utenfor. Styret vil følge opp regler for mulig bruk av takluke til lufting.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 13-2025 Kikkhull i døra

- Kikkehull i døra: ref utleie av leiligheter og garasjedører som ofte er åpne.
- Noen beboere har allerede montert – interessant for flere?

Styrets svar: Dørene vi har er branndører, og det er krav til hva som kan gjøres med dem for å opprettholde godkjenning som branndør. Konkret prosedyre finnes. Er mange interesserte i å montere kikkhull i døren?

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 14-2025 Døråpner til bodene

- Døråpner til dørene inn til bodene. Det ønskes at det blir montert – dørene er veldig tunge å holde åpne.

Styrets svar: Det er ble høsten 2024 anskaffet en enkel, og svært billig innretning til å holde dørene åpne i korte perioder. Er plassert ved boddørene i begge oppganger.

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 15-2025 Mobildekning i garasje og kjeller

- Mobildekning i garasje og kjeller. Hvor er det sikker dekning pr i dag? Det står på websiden at det ikke er sikker dekning overalt av det nettverket som styres av Elaway. Hvis fortsatt ufullstendig dekning, hva er videre planer for full dekning?

Styrets svar: Det er ingen planer om å lage full mobildekning overalt i kjeller/garasjeområde. Det er trådløst nett som dekker storparten av kjeller og alle garasjeplasser. Brukes for kontakt med elbilladerne. Slå på funksjon i smarttelefon slik at de kobler seg til det trådløse nettet også for telefonsamtaler

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 16-2025 Kontrakt med vaktmester, vaskebyrå og andre leverandører

- Kontrakter med «vaktmester», vaskebyrå og andre leverandører: Det må legges ut på websiden kontraktene vi har med ABVK (Asker og Bærum Vaktmesterkompani) vaskebyrå og andre leverandører av tjenester som ligger i felleskostnader, slik at vi til enhver tid kjenner til avtalene i kontraktene. På dette tidspunkt ønskes spesielt å få kunnskap om hva som ligger i avtalen med gartner ang. beskjæring av busker?

Styrets svar: Styret synes ikke det er hensiktsmessig å legge avtaler på hjemmesiden, da det er en åpen hjemmeside. Avtaler kan bli tilsendt den enkelte på forespørsel. Ang det konkrete punktet sier avtalen «18. Beskjæring av buskfelt langs plenen på forsiden samt noe ved sykkelparkeringen. Utføres 1 gang i sesongen på høsten».

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 17-2025 Orientering på forskjell A- og H nummer

- Beboere ønsker en orientering om forskjellen på A og H nummer på leilighetene. (Info bør legges opp på websiden under Praktisk info)

Styrets svar: Eksempel H0509, H er hovedetasje, to første siffer er etasje 01, 02 osv (5.etasje), de to siste siffer er leilighetsnr i rekkefølge fra venstre når du har gått inn i etasjen (leilighet nr 9). Når det gjelder A-nr er styret ikke sikker på det. Kanskje noen på årsmøtet kan informere?

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 18-2025 Referat fra årsmøtene på nettsiden

- Det ønskes at referater fra årsmøtene legges ut på websiden.

Styrets svar: De ligger der, og har gjort det siden nettsiden ble opprettet.
Se For beboere/årsmøte/protokoll«år»

Tatt til etterretning av årsmøtet

OSAK 19-2025 Skjøte til leilighetene – når får vi det?

- Skjøte til leiligheten – når får man det?

Styrets svar: Eiendommer er tinglyst i grunnboken, og er digital. Et skjøte er i dag et skjema en tinglyst eier bruker til å overføre fast eiendom til en annen person, ref Kartverket. Dvs at det ikke vil komme noe fysisk skjøte.

Tatt til etterretning av årsmøtet

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen presenterer sin innstilling v/Liv

Styret

- Valg av styreleder for 2 år:
  - Som styreleder foreslås Morten Opsal

Vedtak: Morten Opsal enstemmig valgt for 2 år

- Valg av styremedlemmer
  - Ragnhild Oma (2025-2027)
  - Erling Johansen, ikke på valg, valgt for 2 år i 2024
  - Erik Hatlebakk, ikke på valg, valgt for 2 år i 2024
  - Hilde Bache Eriksson, valgt for 1 år i 2024, ønsker ikke gjelvalg

Vedtak: Ragnhild Oma enstemmig valgt for 2 år

- Valg av varamedlem for ett år:
  - Astrid Horn, velges for et år (2025-2026)
  - Torill Kletten, valgt for 1 år i 2024, ønsker ikke gjenvalg

Vedtak: Astrid Horn enstemmig valgt for 1 år

Valgkomité

- Knut Erik Bjørklund velges for 1 år
- Liv Amble velges for 1 år.

Vedtak: Liv Amble og Knut Erik Bjørklund enstemmig valgt for 1 år

Arrangementskomitemedlemmer

- Hilde Bache Eriksson (2025-2027)
- Edel Bjørseth (2025-2027)
- Kari Bjørklund (2024-2026)
- Ragnhild Oma (2024-2026)
- Torill Kletten (2024-2026)

- Kari Bjørklund og Anne-Grethe Knoff satt i perioden 2024-2025.

Vedtak: De 2 nye medlemmene enstemmig valgt. Komiteen organiserer seg selv, ref mandatet.

Rykkinn, 5. mai 2025

Møteleder Knut Erik Bjørklund

Signering av protokoll-1

Signering av protokoll-2

Helene Fredrikke Wessel

Vedtekter

for

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

(925 931 829)

(vedlegg 1: Rykkinntoppen 1 garasjesameie)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 20.05.2020.
§§ 2-1,7-7 og 8-4 endret på årsmøtet 28.04.2021.
§3-1 endret på årsmøtet 15.06.2023.

§ 1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Sameiet er organisert som seniorboliger med minimumskrav til alder på 60 år eller nedsatt funksjonsevne.

Sameiet består av 44 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen gnr. 94 bnr 739 i Bærum Kommune. Under bygget er det etablert et felles garasjeanlegg for boligene med totalt 50 parkeringsplasser, boder og teknisk rom. Det er tilgang til 2 heiser fra garasjeanlegget til boligene.

Garasjeanlegg med tilhørende bod areal organiseres som en næringsseksjon, hvor hver kjøper av garasjeplass har en andel (1/51) del i seksjon N45. Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv, samt 5 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Det er 2 HC-plasser i garasjekjeller, jfr p. 2-2.

Andel som gir rett til bod, gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boligseksjonene i Rykkinntoppen Boligsameie 1 og 2 har rett til bruk av «felleseiendom» syd for Helseheimen i henhold til reguleringsbestemmelser. Etter ferdigstillelse av ny adkomstvei skal Rykkinntoppen boligsameie 1 og 2 (bnr 739 og 740) dekke 50 % av kostnadene til drift og vedlikehold av veien. Resterende dekkes av Helseheimen. Kostnadene sameiene imellom fordeles etter enhetsbrøk. Se utdrag fra avtale rundt bestemmelser om vei og trafo etter § 10 i disse vedtektene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller og første etasje er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HCplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har hatt tilgang til en HC-plass som de ikke lenger har behov for, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Se vedlegg 1, vedtekter garasjesameie.

2-3 Krav til alder for å erverve

Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt 60 år, eller som personer som på grunn av bevegelseshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.

2-4 Felles bruk

Rykkinntoppen 1 Boligsameie og Rykkinntoppen 2 Boligsameie bruker gjesteparkeringene i begge sameiene i felleskap. Rykkinntoppen 2 Boligsameie kan bruke uteareal tilhørende Rykkinntoppen 1 Boligsameie, bl.a lekeplass og uteoppholdsareal. Kostnader til drift av uteareal til felles bruk deles forholdsmessig etter antall enheter.

2-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Se vedlegg 1, vedtekter garasjesameie

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fasader, balkonger og takterrasse.
Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper, markiser, persienner, solskjerming, snøavskjerming, parabolantenner, varmepumpe eller lignende installasjoner på/i boligseksjonenes balkonger. Leiligheter med takterrasser er ansvarlig for at evt vegetasjon ivaretas på en forsvarlig måte, eksempelvis at vanning av evt planter o.l. ikke volder skade på felles bygningsmasse o.l.

Kostnader til de-og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere, herunder næring, har montert, slik som sol/vindavskjerming, parabol, varmepumpe skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den enkelte seksjon.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseier plikter å gi tilgang til seksjonen til utbedring og vedlikehold på fellesanlegg.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av

isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av boligen.

Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader o.l

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra

sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, forsikring, renovasjon, vann og avløp (kaldtvann kan avregnes om styret finner det formålstjenlig), drift av fellesarealer, o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer i garasjeanlegg fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. Styret fastsetter pris pr plass.

(4) Kabel-tv og Internett fordeles med lik andel til hver boligseksjon.

(5) Oppvarming skjer via jordvarmeanlegg. Forbruk tilhørende hver enkelt enhet avregnes mot innbetalt a-kontobeløp 1-2 ganger pr år. Kaldtvann kan også avregnes om styret finner det formålstjenlig.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og valgkomite

7-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og en til to (1-2) andre medlemmer med en til to (1-2) varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Såfremt det ikke velges eget styre for næringsseksjonen (garasjeanlegget) er det styrefellesskap mellom sameiet og næringsseksjonen.

7-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7-7 Valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å avgi en innstilling til årsmøtet i Rykkinntoppen 1 Boligsameie til valg på medlemmer i styret og valgkomiteen. Valgkomiteen består av to medlemmer som velges av årsmøtet. Bare seksjonseiere i Rykkinntoppen 1 Boligsameie er valgbare. Funksjonstiden for valgkomiteens medlemmer er to år, men slik at ett medlem vekselvis står på valg hvert år.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- velge valgkomite

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonen har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med 2 årig forretningsføreravtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Utdrag fra tredjepartsavtale;

7. VEDLIKEHOLDSKOSTNADER TIL VEI

Byggeprosjektet på Boligeiendommen vil medføre at EB for egen regning bygger en ny adkomstvei over Institusjonseiendommen. Etter ferdigstillelsen av adkomstveien, skal Boligeiendommen dekke 1/2 av fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader, mens Institusjonseiendommen skal dekke 1/2. Unicare bekrefter at man er innforstått med å dekke disse kostnadene som et tillegg til leien. HE skal ha fullmakt til å forestå drift og vedlikehold av adkomstveien. Boligeiendommens rett til å benytte den nybygde adkomstveien og tilhørende plikt til å dekke 1/2 av kostnadene skal nedfelles i en enkel veiavtale som skal være tinglyst på Boligeiendommen og Institusjonseiendommen før rivning av Rivningsarealet kan finne sted. EB skal innta nødvendige bestemmelser om betaling for drift og vedlikehold av adkomstveien i seksjoneringsdokumentasjon til kjøperne av Boligeiendommen.

8. VEDLIKEHOLDSKOSTNADER FOR TRAFO

Eksisterende trafo på Institusjonseiendommen betjener kun Institusjonseiendommen. Drift- og vedlikeholdskostnadene til den eksisterende trafoen dekkes i sin helhet av Unicare som et tillegg til leien.

I forbindelse med rivningsarbeidene vil eksisterende trafo fjernes, og det vil i Erstatningsarealet bli bygget en ny trafo som betjener både Boligeiendommen og Institusjonseiendommen. Drift- og vedlikeholdskostnadene til denne nye trafoen skal fordeles mellom Boligeiendommen og Institusjonseiendommen med 50 % på hver. Unicare bekrefter at man er innforstått med å dekke disse kostnadene som et tillegg til leien. Unicare har ingen vedlikeholdskostnader på Trafo i dag.

Unicare skal heller ikke ha noen drifts- eller vedlikeholdskostnader for Trafoen eller rommet trafo står i en periode på 10 år fra signatur av denne avtale. HE skal ha fullmakt til å forestå drift og vedlikehold av trafoen. Boligeiendommens rett til å benytte trafoens kapasitet og tilhørende plikt til å dekke 50 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene skal nedfelles i en enkel avtale som skal være tinglyst på Boligeiendommen og Institusjonseiendommen før rivning av Rivningsarealet kan finne sted. EB skal innta nødvendige bestemmelser om betaling for drift og vedlikehold av trafoen i seksjoneringsdokumentasjon til kjøperne av Boligeiendommen.

Vedlegg 1.

§ 1
Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Rykkinntoppen 1 Garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 94, bnr. 739, snr. 45, i Bærum kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Rykkinntoppen 1 Boligsameie, som ligger over garasjeanleggene og bodarealene.

Bak Rykkinntoppen1 Boligsameie og Rykkinntoppen 1 Garasjesameie («Prosjektet») står Eineåsen Bolig 1 AS («Utbygger»).

§ 2
Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 51 andeler i snr. 45,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

50 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/51
1 andel for boder, tekniske rom, gjesteparkering, andre fellesrom og andre fellesfunksjoner.

Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv. Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier og disponerer videre 5 parkeringsplasser til gjesteparkering i garasjeanlegget.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Rykkinntoppen 1 Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Rykkinntoppen 1 Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Ved salg av garasjeplass med tilknyttet bod, må bod og garasjeplass overlates til ny seksjonseier. Kjøper må overlate sin frittstående bod til selger av garasjeplassen med bod i bakkant. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Rykkinntoppen 1 Boligsameie og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Utbygger har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser), både internt og eksternt. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger så lenge utbygger eller utbyggers rettsetterfølger eier en eller flere andeler i N45.

§ 4
HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass og evt bodplass som ligger i tilknytting til av parkeringsplassen til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det vil bli lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader

dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5
Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Rykkinntoppen 1 Boligsameie og Rykkinntoppen 2 Boligsameie.

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Garasjeplasser med tilhørende bod bak kan kun selges til seksjonseier i Rykkinntoppen 1 Boligsameie som har frittliggende bod. Dette fordi man ved salg av garasjeplass også må bytte bod da man ikke kan ha bod i bakkant av en garasjeplass man ikke selv eier.

§ 6
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Rykkinntoppen 1 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til

ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8
Styret

Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. Styret i Rykkinntoppen 1 Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, eierseksjonsameiets vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Rykkinntoppen 1 Boligsameie. De første tre årene etter at Rykkinntoppen 1 Boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Sameiet følger vedtektene i Rykkinntoppen 1 Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965

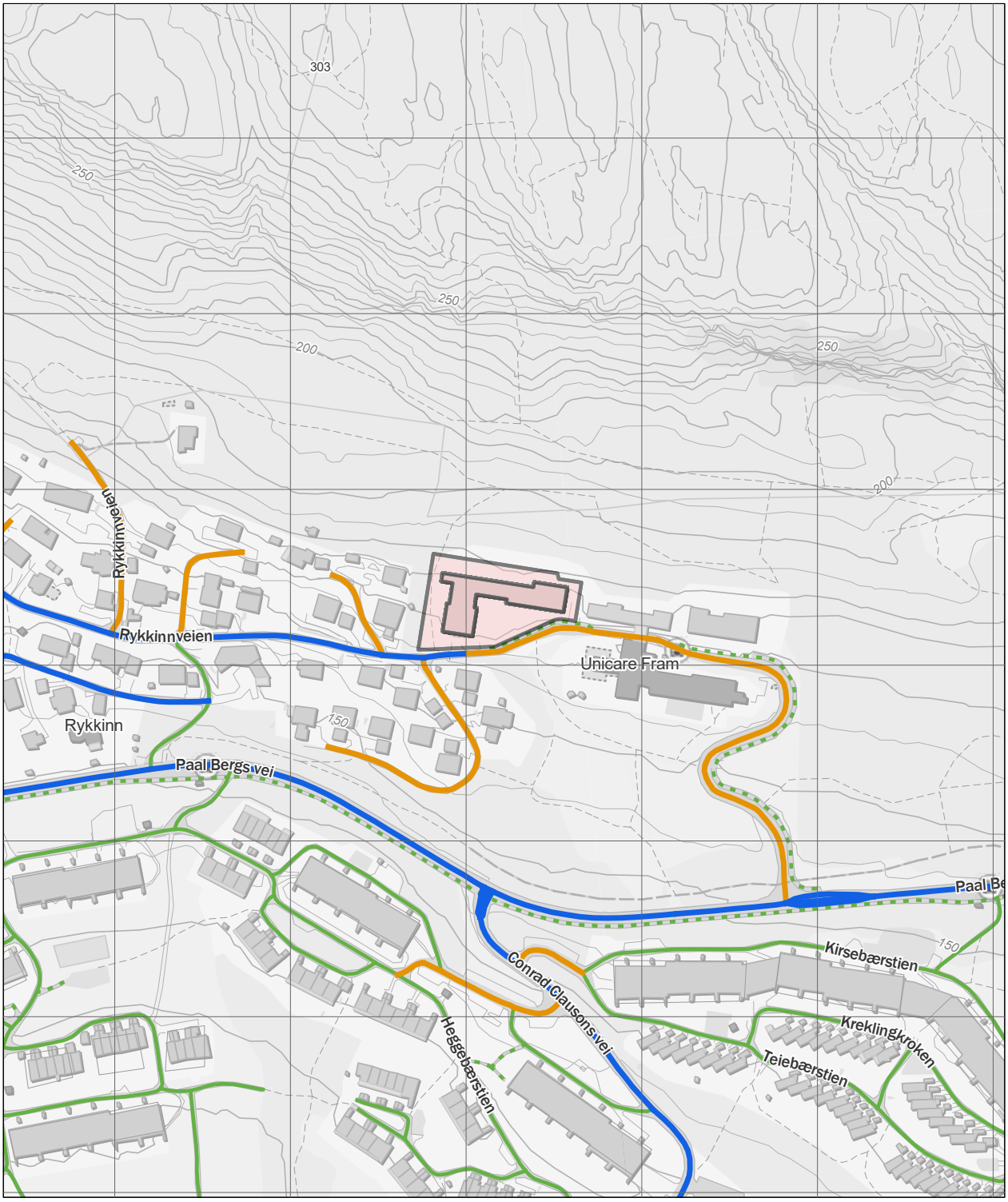
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN

N

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



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	94	**Bnr**	739	**Fnr**	0	**Snr**	24
Adresse	Paal Bergs vei 131 A, 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

MEINICH ARKITEKTER AS
Are Meinich
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/31590 - 24/188320/TFAE	05.09.2024

Adresse - Tiltak:	Paal Bergs vei 131 A og B - boligblokk - felt B1
Gnr/Bnr:	94/739
Tiltakshaver:	Eineåsen Bolig 1 AS
Ansvarlig søker:	MEINICH ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	**Henvisning til krav**	**Dokumentert**
Det må innsendes oppdatert miljøoppfølgingsplan før igangsettingstillatelse kan gis. <u>Bygningssjefens kommentar ved MB</u> Vilkåret er oppfylt til IG. Det må også innsendes oppdatert miljøoppfølgingsplan senest ved søknad om ferdigattest. <u>Bygningssjefens kommentar ved søknad om FA</u> Sluttrapport for miljøoppfølgingsplan datert 20.3.2021 er vedlagt søknad om ferdigattest, og oversendt relevante fagetater til orientering.	Rammetillatelse vilkår 2 og KPA § 20.1.4	OK

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Før igangsettingstillatelse kan gis skal felt fV og fK være etablert, jf. reg.best. § 10.1. Det må være gitt brukstillatelse i arkivsakID: 18/15236. Bygningssjefens kommentar ved MB: Brukstillatelse for midlertidig bruk av atkomstvei felt fV og kryss med Paul Bergsvei for kjøreatkomst med fortau til institusjonen i bygge- og anleggsfasen ble gitt 10.07.2019 (j.post 18/15236). Bygningssjefen ga 22.02.2020 (j.post 20/8267) dispensasjon for utsatt opparbeidelse av felt fK for å kunne oppføre tilbygg til Helseheimen. Siste del av vilkåret ble dermed forskjøvet til tidspunkt for søknad om midlertidig brukstillatelse for felt B1 og B2. Midlertidig brukstillatelse for vei felt fV og fK ble gitt 20.10.2020, i arkivsak 18/15236. Vilkåret er oppfylt.	Rammetillatelse vilkår 3	OK
Før igangsettingstillatelse kan gis skal nytt kryss Paal Bergs vei/adkomstvei til Rykkinnveien 100 og sikker kryssing av Paal Bergs vei, ved at det etableres trafikkøy i Paal Bergs vei med tilrettelagt kryssing, være etablert, jf. reg. best. § 10.2. Det må være gitt brukstillatelse i arkivsakID: 18/15236. Bygningssjefens kommentar ved MB Midlertidig brukstillatelse for vei felt fV og fK ble gitt 20.10.2020, i arkivsak 18/15236. Viken fylkeskommune opplyste i e-post 22.9.2020 til søker at kommunen overtok ansvaret for veien 1.1.2020. Etter oppfordring fra søker har Viken fylkeskommune i senere e-post 29.9.2020 likevel bekreftet at veianlegget etter deres vurdering er bygget etter godkjente tegninger. Vei og trafikk påpekte i uttalelse 21.1.2020 at "*Oppmerkingen ved trafikkøyen rett før innkjøringen til fK er utydelig. Den ene siden har uoversiktlige oppmerking, med halvveis heltrukne linjer. Dette må rettes opp*." I ny uttalelse 28.10.2020 bekrefter Vei og trafikk at de ikke har merknader til saken. Bygningssjefen legger dermed til grunn at tidligere påpekte mangler er rettet og at krysset er i samsvar med gjeldende retningslinjer for utforming. Vilkåret anses oppfylt.	Rammetillatelse Vilkår 4	OK
Før bebyggelsen kan tas i bruk skal nødvendig omlegging av turstier merkes i terrenget, jf. reg. best. § 11.1. Bygningssjefens kommentar ved FA: Søker opplyste i e-post 7.10.2020 at tursti (vest for blokk B1) er merket. Søknad om FA er vedlagt fotografi som viser at også omlagt tursti øst for blokk B2 er merket med skilt.	Rammetillatelse Vilkår 5	OK
Før bebyggelsen kan tas i bruk må teknisk infrastruktur/VA være etablert. Det må være gitt brukstillatelse i arkivsakID 18/15236. Midlertidig brukstillatelse for VA-anlegg ble gitt 20.10.2020, i arkivsak 18/15236. Vilkåret anses for oppfylt.	Rammetillatelse Vilkår 6	OK

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggene på feltene B1 og B2 må det være gitt brukstillatelse for kjørevei *fK*. Bygningssjefens kommentar Midlertidig brukstillatelse for kjørevei fK ble gitt 20.10.2020, i arkivsak 18/15236. Ferdigattest i saken gis i dagens vedtaksbrev.	Vilkår 3 i dispensasjons-vedtak 26.3.2020 arkivsak 18/15236	OK
Før det kan gis ferdigattest for feltene I, B1 og B2 må arealet regulert til felles Park (*fP*) være reetablert. Søkers redegjørelse i brev 13.5.2022 (arkivsak 17/31590) *I felt fP er brakker, lagrede fyllmasser, parkering, og anleggsvei fjernet. Overflater på områdene benyttet til riggområde har vært tildekket med duk, som nå er fjernet. Det er opparbeidet grusede stier. Tilsådd som eng.* Bygningssjefens kommentar PLNK uttalte seg til redegjørelsen 31.5.2022 (arkivsak 17/31590). Bygningssjefen legger til grunn søkers opplysninger i brev 13.5.2022 om at arealet er reetablert.	Vilkår 5 i dispensasjons-vedtak 26.3.2020 arkivsak 18/15236	OK
Det må utarbeides detaljert plan for utomhusanlegget som viser reetablert grønnstruktur innenfor formålene friområde, natur og park, jf. bygningssjefens vurdering. Planen må sendes inn i byggesaken for godkjenning. Opparbeidelse og planting må gjennomføres på bakgrunn av planen. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før vilkåret er oppfylt. Bygningssjefens vurdering ved FA Plan for reetablering av grønnstruktur ble godkjent i endringstillatelse av 21.10.2020. Når det gjelder opparbeiding og planting vises til søkers redegjørelse i brev 13.5.2022 (arkivsak 17/31590) for tilbakeføring og opparbeiding av samlet utomhusareal, herunder i feltene F1, N og F2. PLNK uttalte seg til redegjørelsen 31.5.2022. I uttalelsen påpekes bl.a. at utviklingen i felt F1, N og F2 må følges av biolog de nærmeste årene, med tanke på å hjelpe fram de mest verdifulle treslagene som tilhører naturtypen, som er alm, lind og hassel. Videre påpekes at det må formidles til beboerne at arealene nord for bygningene blant annet befinner seg innenfor regulert naturområde, slik at det ikke ender med å være et område som holdes åpent. Bygningssjefen forutsetter at disse anvisningene fra PLNK følges.	Vilkår 2 i endringstillatelse 28.9.2020	OK
Det må redegjøres nærmere for flytting av tursti vest for blokk B1. Valg av omlagt trasé må begrunnes nærmere, og eventuelt nabovarsles, jf. bygningssjefens vurdering. Oppdatert utomhusplan iht. dette må sendes inn for godkjenning, og tursti(er) være opparbeidet og merket før midlertidig brukstillatelse kan gis, jf. reg.best. § 11.1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før vilkårene (2 og 3) er oppfylt.	Vilkår 3 i endringstillatelse 28.9.2020	OK

Bygningssjefens kommentar ved FA: Revidert utomhusplan som viser omlegging av turstier ble godkjent i endringstillatelse 21.10.2020. Ytterligere justering av tursti øst for blokk B2 ble godkjent i endringstillatelse 23.11.2023 i arkivsak 18/5301. Merking av turstier er ivaretatt i rammetillatelsens vilkår 5 (eget punkt i denne tabellen).		

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 12 datert 13.5.2022 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



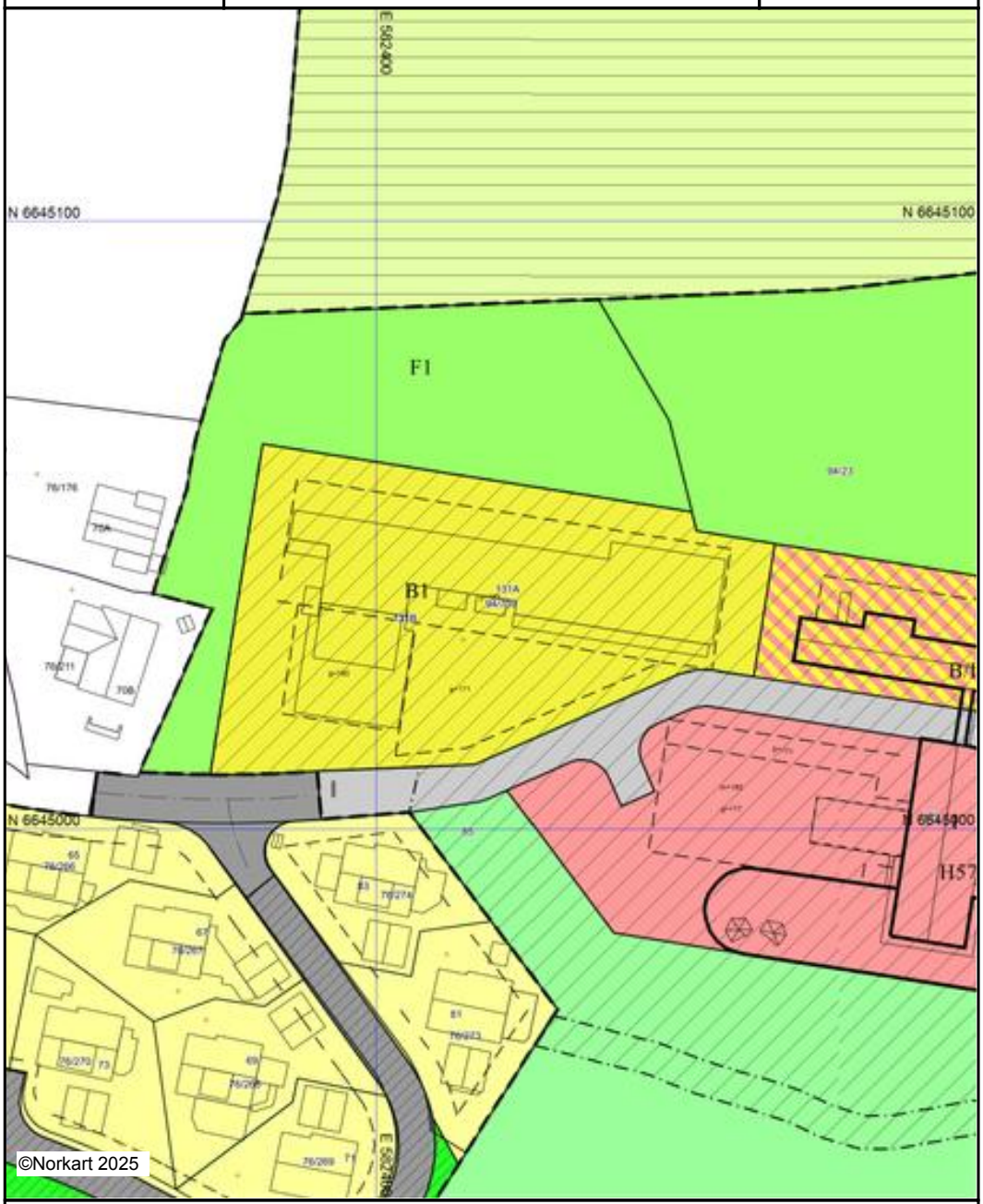
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



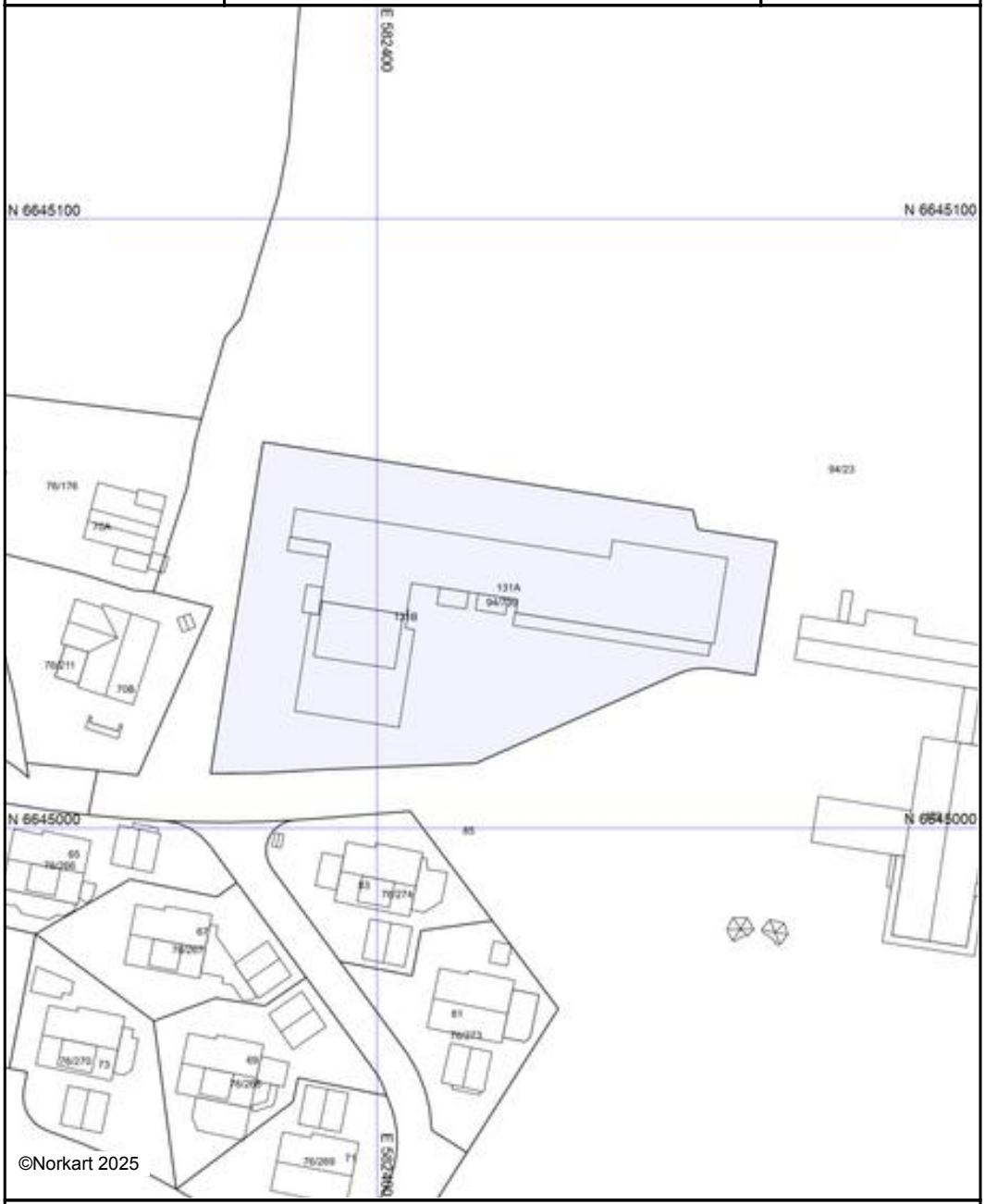
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 94/739/0/24
Adresse: Paal Bergs vei 131A
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	739	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 579 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010005)
Navn	RYKKINNVEIEN 100
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13085/2010005.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 579 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	3 579 m^2
	RPHensynsonenavn	H570_1
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Utskriftsdato: 02.12.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	739	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	86 849,67 kr
Renovasjon	110 706,74 kr
Vann	70 316,38 kr
Sum	**267 872,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	44 stk	3122.44	1/1	0 %	137 387,25 kr
Forskudd vann 2025	15%	2795 m3	27.84	1/1	0 %	77 816,99 kr
Forskudd avløp 2025	15%	2795 m3	32.44	1/1	0 %	90 673,99 kr
					Sum	**305 878,23 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	739	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	739	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
78837413	12594	26.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2856

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 739, Seksjonsnr 24	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Paal Bergs vei 131 A, gatenr 1855	**Grunnkrets:**	1927	Rykkinn 27
(fra bruksenhet)	1349 Rykkinn	**Valgkrets:**	15	Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.05.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	586/32 822
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 579,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/739	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/739/0/1	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/2	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/3	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/4	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/5	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/6	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/7	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/8	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/9	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/10	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/11	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/12	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/13	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/14	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/15	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/16	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/17	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/18	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/19	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/20	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/21	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/22	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/23	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/24	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/25	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/26	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/27	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/28	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/29	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/30	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/31	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/32	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/33	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/34	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/35	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/36	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/37	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/38	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/39	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/40	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/41	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/42	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/43	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/44	0,0
			Mottaker	3201/94/739/0/45	0,0

Seksjonering	Forretning:	24.04.2020	Etablert/Endret	3201/94/739	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2020	Etablert/Endret	3201/94/739/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/94/739/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Paal Bergs vei 131 A	H0202	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 112,0	Rammetillatelse:	09.07.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 623,0	Igangset.till.:	12.07.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	05.09.2024
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 623,0	Midl. brukstil.:	02.11.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	44
Bygningsnr:	300696603			Antall etasjer:	5

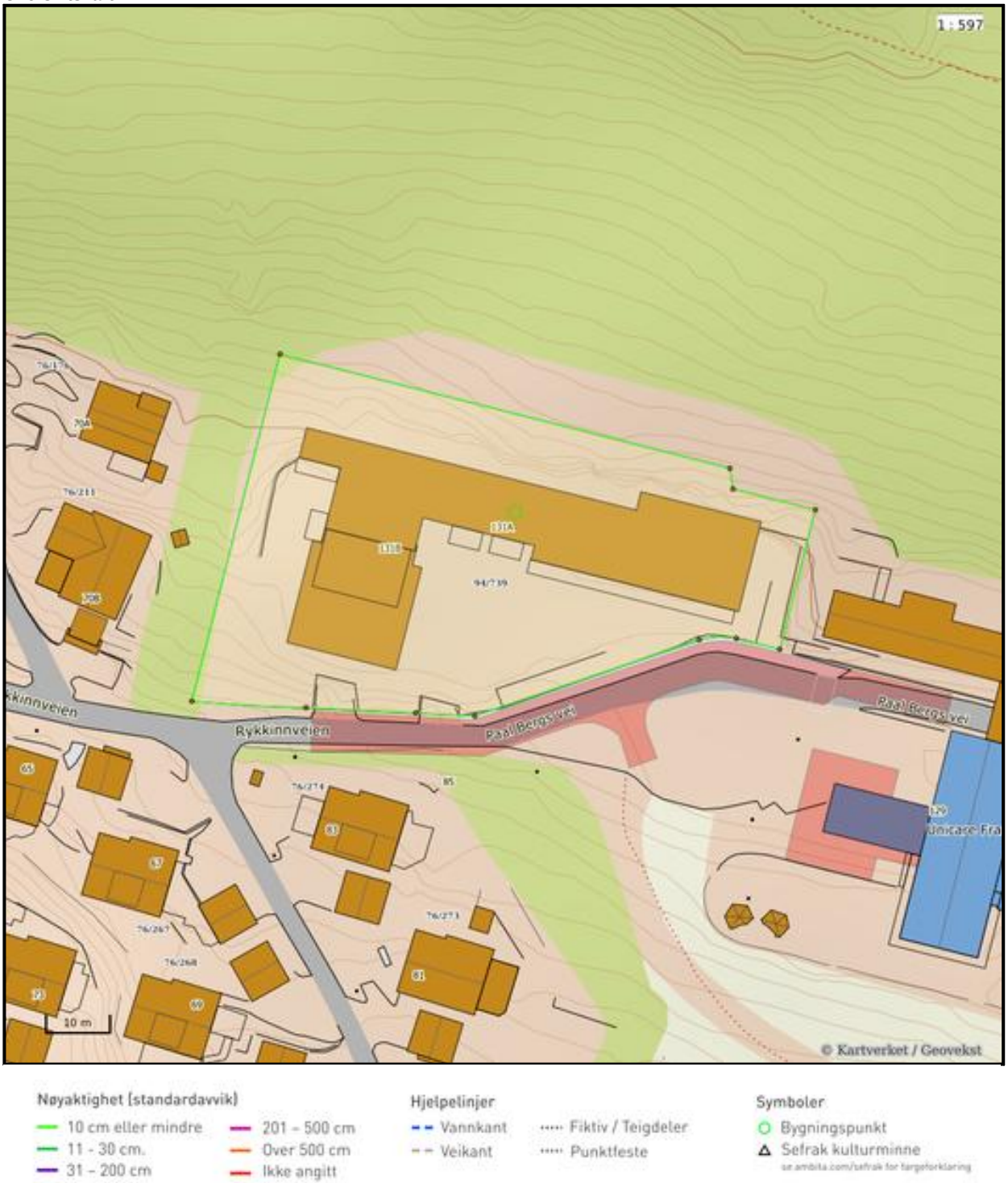
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			1 791,0		1 791,0		1 874,0		1 874,0
H01	12		1 021,0		1 021,0		1 112,0		1 112,0
H02	12		1 021,0		1 021,0		1 112,0		1 112,0
H03	12		1 021,0		1 021,0		1 112,0		1 112,0
H04	8		769,0		769,0		844,0		844,0

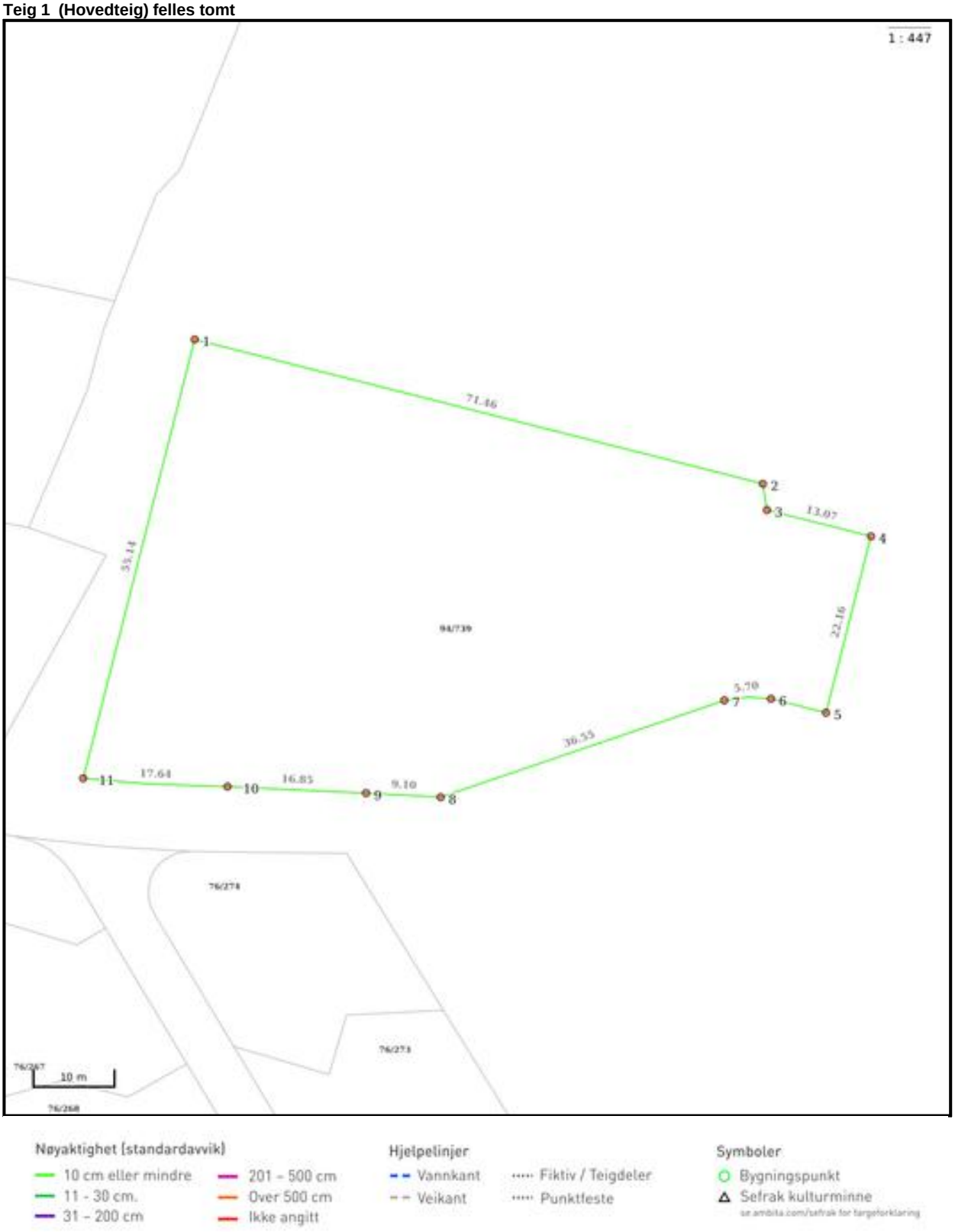
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 579,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 063,39	582 381,39	71,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 052,20	582 451,97	3,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 049,04	582 452,75	13,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 046,99	582 465,66	22,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 025,10	582 462,19	6,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 026,17	582 455,31	5,70m	Terrengmålt	10	-11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 025,43	582 449,72	36,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 010,62	582 416,30	9,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 010,24	582 407,21	16,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 009,55	582 390,37	17,64m	Terrengmålt	10	194,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 008,93	582 372,75	55,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Prosjekt: Rykkinnveien 100, felt B1	Tiltakshaver: Eineåsen bolig 1 AS	GNR./ BNR.: 94/739		Tegnet av/ dato RMO/29.01.18	Kontr. av/ dato AME/29.01.18	Tegningsnr.: A20-04	Ved.nr.: E4	Målestokk: A3 1:200	Sivilarkitekter MNAL MEINICH ARKITEKTER AS
Tegning: 3. etasje	Adresse: Rykkinnveien 100 Rykkinn 1349	Tiltaksart: Ny boligblokk	Index Dato Beskrivelse	Filnavn: Hotlink B1+B2.pln	Prosj.gr.: ARK	Prosj.nr.: 0808K	Rev.nr.:	Tegningsnr.: A20-04	Briskebyveien 74 N-0259 Oslo Tlf: 22 54 24 00 Fax: 22 54 24 01 www.meinich.no

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0405/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Paal Bergs vei 131A, 1349 RYKKINN
Gnr 94, bnr 739, snr 24 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Jan Gundersrud

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 036 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Innhold
Eierseksjonsleilighet i bygg oppført 2020. Leiligheten har god intern beliggenhet i sameiet med flott sydvendt utsikt. Heis fra inngangsplan og ned til garasje og stor oppvarmet bod.

Arealeffektiv, velholdt og lys leilighet. Store vindusflater i stuen slipper inn mye naturlig lys og gir god romfølelse. Leiligheten har behagelig vannbåren gulvvarme og den inneholder bl.a.: Entré/hall med skyvedørsgarderobe, stue/spisestue i åpen løsning med kjøkken og utgang til ca. 19 kvm terrasse med flott utsikt. Stort lyst soverom med skyvedørsgarderobe. Flislagt dusjbad med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. I leiligheten er det en innvendig garderobe/bod på ca. 5 kvm.

Til leiligheten hører en stor innvendig sportsbod i felles oppvarmet bodavdeling som det er enkel adkomst til fra garasjeplanet.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Se salgsoppgave eller digital link til tilstandsrapporten.

Parkering
Til leiligheten følger en garasjeplass med enkel adkomst i felles avlåst garasjeanlegg på sameiets fellesareal. Garasjen har elektrisk garasjeport. I garasjen har sameiet lagt opp strøm for lader for el-bil. Eventuell installasjon av lader må besørges og bekostes av eier/kjøper. Gjesteparkering på merkede plasser.

Garasjen er registrert som en næringsseksjon hvor alle

som har garasjeplass har en eierandel i seksjonen. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg.

Sammendrag selgers egenerklæring
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjon ,filterbytte.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ja har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet men ikke i vår leilighet.

Bygningssakkyndig
Takstmann Stian Bagroen AS

Byggemåte
Vinduer og balkongdør med isolérglass. Brann og lydklassifisert entrédør. Rekkverk i metall. Terrassebord på gulvet. Overflater innvendige gulv med parkett. Overflater innvendige vegger med malte flater. Overflater innvendige himlinger med malte flater. Etasjeskiller i betongelementer.

Takstmannens vurdering av TG2
Utvendig > Dører
Ytterdøren sitter skjevt i karmen, trolig som følge av slitasje, bevegelser eller manglende justering.

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er registrert riss i betongveggene i kjøkken og entré. Slike riss kan skyldes blant annet bevegelser i konstruksjonene, svinn i betongen eller setninger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det mangler tettmuffer i enkelte prefabrikkerte hull i fordelerskapet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Se eget punkt i tilstandsrapporten.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er målt fall på ca. 5 mm over en lengde på 1,2 meter fra dør mot sluk, og oppkant ved dør er mindre enn 15 mm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stoler
- Bord
- Seng
- Vaskemaskin
- Diverse kommoder

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Hentet fra sameiets vedtekter:

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styret om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - 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.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Varme i gulv på bad

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten er aldri bebodd, så strømforbruk er uvisst. Bygget er moderne og strømeffektivt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 238,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiften dekker bl.a. á kontobetaling for vannbåren gulvvarme, varmtvann, samt vann- og avløp, som avregnes basert på forbruk. Videre dekker fellesutgiften forsikring av bygningen, kommunale avgifter, tv/bredbånd, snøbrøyting og strøing av fellesarealer samt vaktmestertjenester, vedlikehold og drift av tekniske anlegg, samt forretningsførsel.

Informasjon fra styret: Felleskostnader vil øke med 5,1%. Les mer under "diverse".

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 377 196,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 508 783,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av kabel-TV/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Rykkinntoppen 1 Boligsameie, orgnr. 925931829

Om sameiet
Sameiet ble etablert med innflytting november 2020 og huser 44 boenheter for seniorer på seksti pluss. Kjelleren inneholder privat garasjeanlegg med plass for gjesteparkering.

Boligsameiet ligger smukt på solsiden av Eineåsen som et av de høyeste bygg på Rykkinn. Herfra er der utsikt til Kolsåstoppen, over Oslofjorden til åsene i Vestmarka. Rett bak bygget går der stier opp på åsen og inn i Krokskogen. Der er kort avstand til lysløypen med ruter rundt i vinterlandskapet.

Bus fra Paal Bergs vei går til Oslo på mindre enn en time og til Sandvika bus og togstasjon på mindre enn tretti minutter. Etter bare et par stop er bussen fremme ved Rykkinn Seniorsenter rett ved det lokale innkjøpssenter.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 943,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd. Se komplett budsjett og regnskap i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP3125531.1.6

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 579 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er selveiet og har et areal på 3 579 kvm. Utearealene er pent opparbeidet med beplantning, benker, lekeplass og belysning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en syd- og sørvestvendt, svært solrik beliggenhet øverst på Rykkinn/Rykkinntoppen, i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde. Eiendommen ligger skjermet til innerst i blindvei, på et bilfritt og fredelig tun, og grenser direkte til flotte naturområder ved foten av Eineåsen med turstier og lysløyper sommer som vinter. Fra leiligheten er det flott, langstrakt utsikt mot blant annet Oslofjorden og deler av vestre Bærum.

Området byr på et bredt spekter av fritids- og servicetilbud innen gangavstand, med blant annet Rykkinn Senter som har dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt svømmehall, tennisbane og idrettshall. Marka ligger i umiddelbar nærhet med gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Bussholdeplass ligger like ved med gode forbindelser til Sandvika og Oslo, inkludert ekspressbuss i rushtiden. Det er ca. 10 minutters kjøretur til Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter, samt kort vei til populære Bærums Verk handelsted og Kolsås Senter. Parkering skjer i fellesanlegg, med gode muligheter for gjesteparkering.

Bebyggelse
Eierseksjonsleilighet i bygg oppført 2020. Leiligheten har god intern beliggenhet i sameiet med flott sydvendt utsikt. Heis fra inngangsplan og ned til garasje og stor oppvarmet bod. Arealeffektiv, velholdt og lys leilighet. Store vindusflater i stuen slipper inn mye naturlig lys og gir god romfølelse. Leiligheten har behagelig vannbåren gulvvarme og den inneholder bl.a.: Entré/hall med skyvedørsgarderobe, stue/spisestue i åpen løsning med kjøkken og utgang til ca. 12 kvm terrasse med flott utsikt. Ett stort soverom med skyvedørsgarderobe, flislagt dusjbad med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. I leiligheten er det en innvendig garderobe/bod.

Offentlige forhold

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 3 579 m
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2010005
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010005)
Navn RYKKINNVEIEN 100
Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.06.2015
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13085/2010005.pdf
Delarealer Delareal 3 579 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B1
Delareal 3 579 m
RPHensynsonenavn H570_1
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

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:

3201/94/739/24:
22.10.2014 - Dokumentnr: 911771 - Urådighet
Kan kun overdras til personer som har fylt 60 år eller personer som har bevegelseshemming e.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:94 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2483861 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 586/32822

01.01.2024 - Dokumentnr: 101718 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:739 Snr:24

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Informasjon fra styret:

Styret har nylig vedtatt budsjett for 2026, og resultatet av det betyr:
Fakturaraden Andel Varmetap opphører som egen rad, og beløpet flyttes i sin helhet til rad Felleskostnader
Felleskostnader vil øke med 5,1 %. De fleste poster i budsjettet er økt med 2,7 % som tilsvarer antatt prisvekst. I tillegg er det avsatt midler til både juristisk og teknisk bistand ifm vår sak mot byggherre og totalentreprenør, ref informasjon i e-post fra 10.11.2025. Noen poster er i tillegg økt mer enn prisveksten pga historiske tall.

Telenor Internett og TV endres ikke, da Telenor så langt ikke har gitt beskjed om noen økning i 2026. En evt justering vil skje per 1.7.2026

Hver leilighet mottar 2 fakturaer per måned fra BORI, vår forretningsfører.
Den ene (store) fakturaen er lik for alle måneder, og beregnes ut fra leilighetens areal. I den ligger felleskostnadene og TV/Internett.
Den andre fakturaen inneholder forbruk av vann og gulvvarme, og vil variere fra måned til måned, avhengig av forbruket. I den sammenheng har Bærum kommune varslet stor økning i gebyr for vann og avløp, som vil påvirke denne fakturaens størrelse.

———————————————

Byggetegninger har blitt forsøkt hentet frem av både megler og ansatte i Bærum Kommune. Tilhørende byggetegninger er ikke funnet.

———————————————

Eierseksjonsleiligheten kan kun overdras til personer som har fylt 60 år eller til personer under 60 år som har bevegelseshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har/vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Første 2 visninger kostnadsfritt) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 770,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. januar 2026

Ansvarlig megler
Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Paal Bergs vei 131A

Nabolaget Brekke/Mallingsrud - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	11 min 1 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 4.6 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 5.3 km

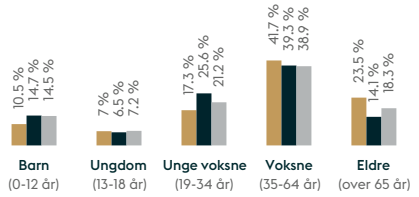
Offentlig transport

Otto Rykkinds vei Linje 160, 160E	5 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	8 min 4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 9.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Barnelåven Janne Rosenlind (1-... 14 barn	4 min 0.4 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	13 min 1.1 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas... 51 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Mallingsrud	631	277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

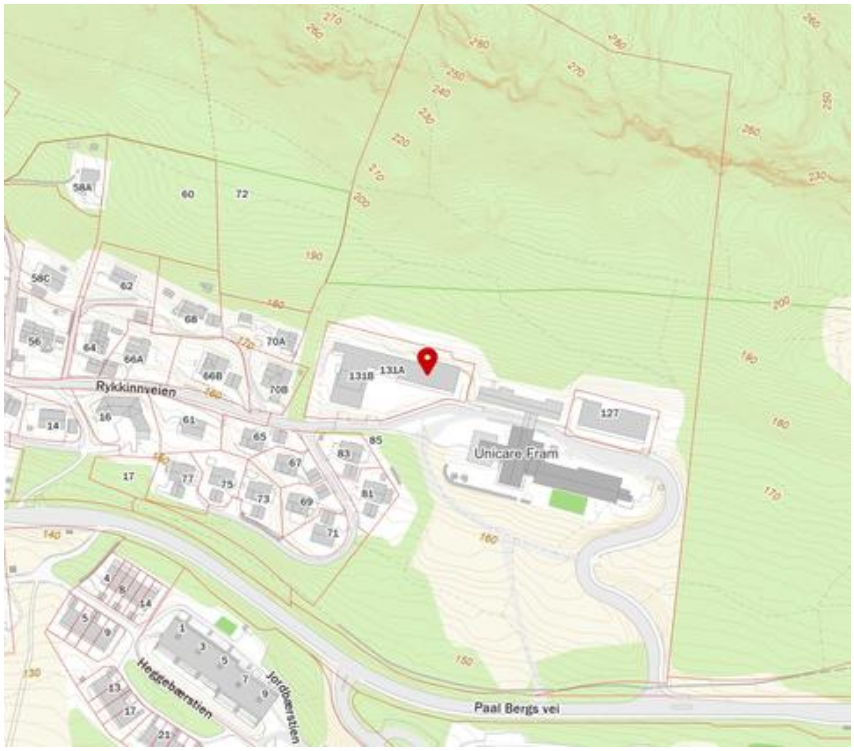
Sport

Bergersletta balløkke gress	8 min
Bergersletta	9 min
FitnessRoom Rykkinn	20 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



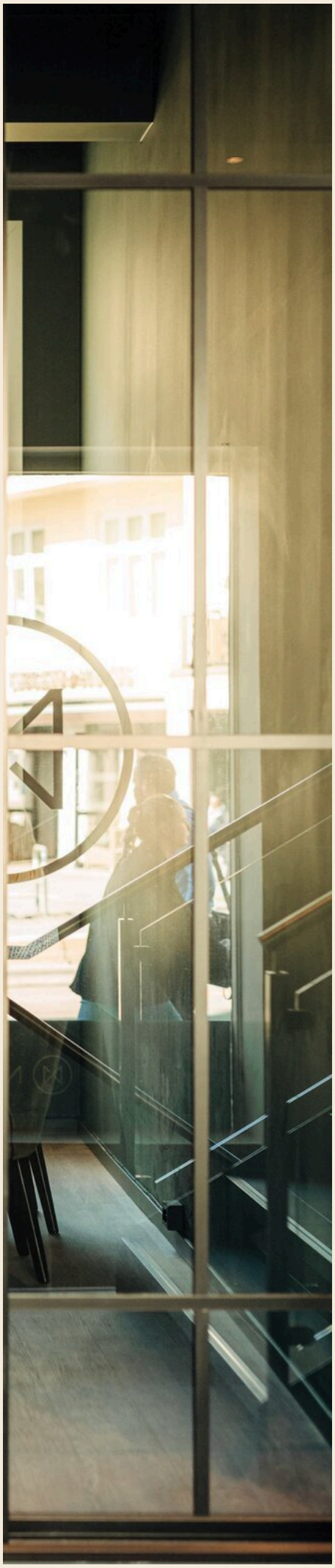
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

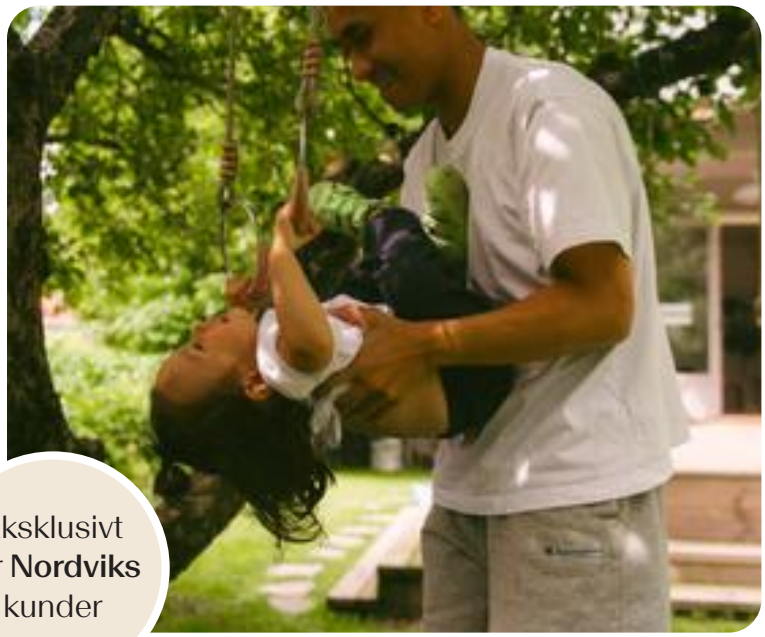


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0405/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paal Bergs vei 131A 1349 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 94, bnr 739, snr 24 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin Sedenius Føllesdal

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
m.follesdal@nordvikbolig.no
971 06 664