TRULSRUDSKOGEN 73

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Ferdigattest
Byggetegninger
Reguleringskart
2004013.pdf
1984010.pdf
Målebrev
Dobbeltboligforsikring
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig over 3 etasjer

Dobbelgarasje:

Trulsrudskogen 73, 1350 LOMMEDALEN

BÆRUM kommune

gnr. 99, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25194 **Referansenummer:** VT2058

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer med en gjennomgående god standard.

Overflatene består i hovedsak av parkettgulv og malte flater.

Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med varmepumpe og gulvvarme.
Mekanisk ventilasjon. Egen motor på loft.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

1.etasje:
Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdør, sluk i sone og dusjutstyr.

Norema kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra byggeåret.
Glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovm oppvaskmaskin og kobi kjøl/fryseskap.

Underetasje:
Flislagt bad/vaskerom med standard fra byggeåret.
Bad:
Innredning med profilerte, heltre fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med downlights montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Badekar med sluk under kar og dusjutstyr.

Vaskerom:
Utslagsvask i rustfritt stål montert på vegg.
Varmtvannsbereder montert i rommet sammen med trykktank.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralstøvsuger og sikringsskap.

Utvendig:
Utgang fra stuen til nordvestvendt terrasse.

Dobbelgarasje med 2stk porter og el-bil lader montert på husveggen.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 3 etasjer

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen, men dagens bruk og rominndeling avviker på flere punkter fra disse. Det er blant annet utført tiltak som omfatter flytting av vegger, sammenslåing og omdisponering av rom, samt utvidelse av terrasse. Flere av endringene gjelder hoveddel til hoveddel, og vil i seg selv ikke utløse søknadsplikt, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, våtrom eller rømningsforhold.

Det er imidlertid utført enkelte tiltak som kan innebære bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel, særlig i lofts- og underetasjen, der tidligere bod-/trappearealer nå benyttes som oppholdsrom eller inngår i andre romfunksjoner. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det anbefales at kjøper innhenter nærmere informasjon fra kommunen om lovligheten av utførte tiltak og eventuelle krav til dokumentasjon eller søknad i ettertid.

Loft:
- Stue benyttes i dag som soverom (hoveddel til hoveddel – normalt ikke søknadspliktig).
- Deler av trapperommet er innlemmet som bod (kan være hoveddel til tilleggsdel – søknadspliktig dersom varig opphold).
- Ett soverom utgjør del av stuen i dag.

1. etasje:
- Soverom er omgjort til omkledningsrom, og vegg mot kjøkken er flyttet (hoveddel til hoveddel – normalt ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Terrassen er utvidet mot stuehjørne (utvendig tiltak – søknadspliktig da terrassen overstiger 1m. Avstand til nabogrense kan også være noe som utløser søknadsplikten).

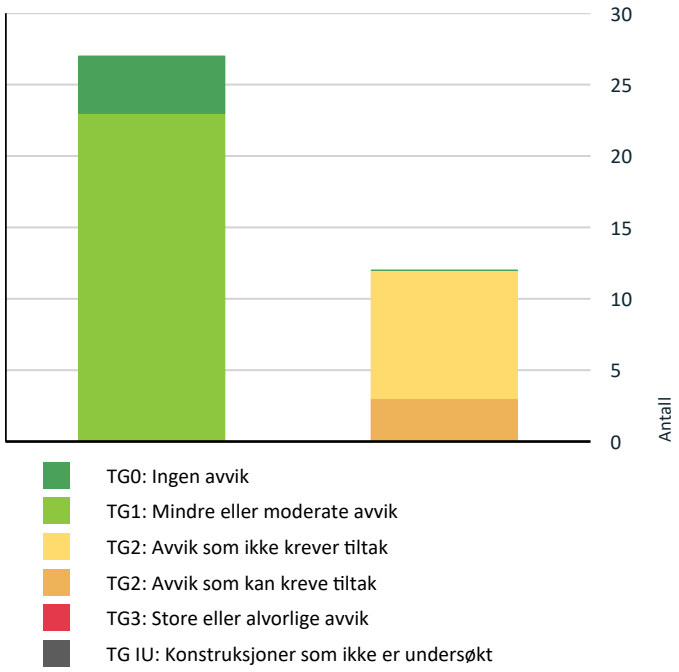
Underetasje:
- Vaskerom utvidet mot kjellerstue.
- Vegg mellom bod og trapperom er flyttet mot trapp og skyvedører montert.
- Ett soverom er innlemmet i kjellerstue.

Dobbelgarasje:

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

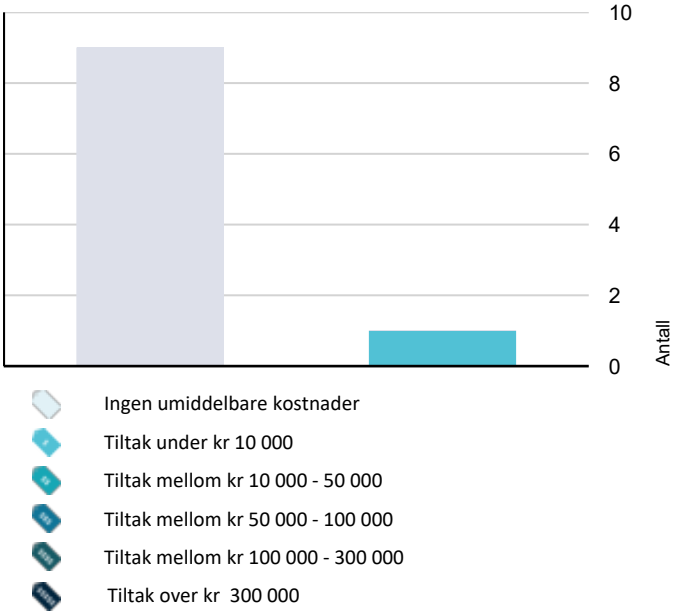
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 etasjer

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 ETASJER



Byggeår
2007

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
I 2024 ble taket ble vasket/renset og impregnert, og noen sprukken takstein ble byttet.

–

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er montert snøfangere på taket.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrørene avsluttes ved terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak: Det bør installeres eller forbedres drenering rundt grunnmuren for å sikre at vannet fra taknedløp ledes bort fra bygningen. Dette kan inkludere rør, grøfter eller dreneringssystemer som effektivt fører vannet bort fra fundamentet.
Konsekvenser: Uten tilfredsstillende bortledning kan vann samles ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer, råteskader på konstruksjonen, og mulige alvorlige skade på fundamentet over tid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

–

Det påpekes noe sprekkdannelser i panel på sydøstveggen.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Saltak i trekonstruksjoner.

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.
Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder fra kneloft.
Kneloftet har adkomst via luker.

———

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Det påpekes no bobler i utforingen på baderommet i 1.etasje.
Ellers ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Balkongdøren på loftet ble skiftet i 2025.

Brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/Db35) fra byggeårene.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen i 1.etasje til nordvestvendt terrasseplatting i impregnerte trekonstruksjoner.

Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er målt til 115cm. Dette er innenfor dagens krav.

Stikkontakt, markise og brannstige er montert på vegg.

_

Det påpekes noe slitt maling på terrassegulv og på rekkverket.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Utvendige trapper

Utvendige stein/skifertrapper som følger terrenget på begge sider av huset.
Trappene er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Andre utvendige forhold

Under terrassen er det etablert en utvendig bod. Boden er oppført med lecamur på én side for å holde igjen jord- og fyllmasser. Muren fungerer ikke som konstruktiv støtte for terrassen over. Terrassen er i stedet bærende via en liggende bjelke langs husveggen, samt kraftige, nedstøpte stolper i ytterkant og hjørner. Øvrige vegger i boden er utført i impregnert treverk. Det er montert undertak under terrassegulvet for å lede bort overvann. Det ble likevel registrert noe vanninntrengning på den ene siden av boden.

Boden er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert, i henhold til NS 3600:2018 punkt 6.3.2, som åpner for at enkelte utvendige forhold kan beskrives uten vurdering når de ikke omfattes av standardens hovedomfang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagte gulv i hall, bad, omkledningsrom og bad/vaskerom i underetasjen.
Betonggulv i bod (underetasje).
3-stavs parkett på to av soverommene i underetasjen og stue/kjøkken i 1.etasje.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler i hall, bad, trapperom i kjeller, bad/vaskerom i kjeller og omkledningsrom.

____

Vegger:
Flissatte vegger på begge bad.
Malt panel på loftet.
Ellers glatte, malte flater i boligen.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble målt til 2,42m til 1,20m på loftet.
De øvrige etasjene er målt til ca. 2,40m.

____

Det påpekes en del slitasje i parkettgulvene. Spesielt i stue/kjøkken med hakk, riper og tørsprekker.
I trapperommet i underetasjen er det også observert en løs parkettskjøt.
Gulvene fungerer slik som de er, men det må påberegnes noe vedlikehold/utskifting av enkelte gulvflater.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Støpt såle i underetasjen.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

TG 1 Radon

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger ved to anledninger – én utført av utbygger og én av dagens eier via Radonlab. Målingene viste verdier noe over anbefalt tiltaksgrense, og det er i etterkant etablert radonreduserende tiltak. Utbygger installerte et radonrør for ventilasjon med tilkoblet automatisk vifte, som suger luft fra grunnen under boligen. Viften er plassert i boden i underetasjen og ført ut på nordsiden av terrassen.

Tiltaket anses som et etablert radonsug med formål å redusere konsentrasjonen i inneluft. Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i elementer som er pusset og malt.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Sist tilsyn 17.11.2020 og siste feiing 22.09.2023 .

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller.
Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

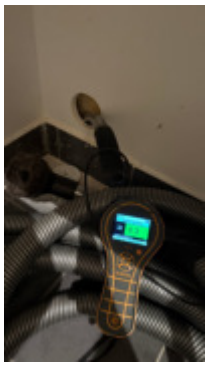
Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

–

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg på vaskerom.

Det ble ikke registrert noe forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktet.
Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.
Inntrinn i trekonstruksjoner og malte vanger.

Rekkverk i malt tre med stående spiler.

Håndløper er montert enkelte steder i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette gjelder kun enkelte veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Glassfelt i døren mellon vindfang/stue og vindfang/kjøkken.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes noe svelleskader i baderomsdøren (dørbladet) på baderommet i 1.etasje.
Stedvis merker i karmer og slitte terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av dørbladet på baderommet kan ikke utelukkes.
Døren fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Loft:
Trapperom:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter som skiller trapperom fra en bod.

Soverom:
Garderobeskap med profilerte fronter og speil.

Soverom 2:
Plassbygd garderobeskap med glatte, folierte fronter.

–

1.etasje:
Omkledningsrom:
Garderobeløsning montert i rommet.

Stue/kjøkken:
Plassbygde bokhyller montert på vegg.

–

Underetasje:
Soverom:
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte.
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter og speil.

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Det er montert skyvedører mellom trapperom og bod i etasjen.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av all innredning.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

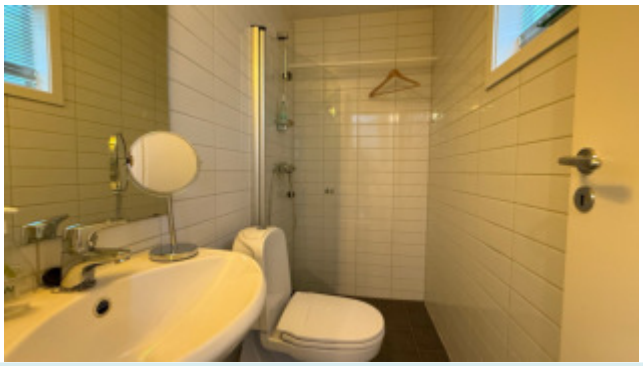
Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
Baderommet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

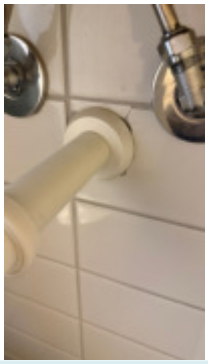
Det påpekes en spukket flis under servanten i forbindelse med rørgjennomføring av avløpsrør. Dette avviket anses som kosmetisk. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt over 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet fungerer tilfredsstillende uten synlige svakheter eller tegn på problemer. Tilstandsgraden er vurdert basert på alderen og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjonen/oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdør, sluk i sone og dusjutstyr.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

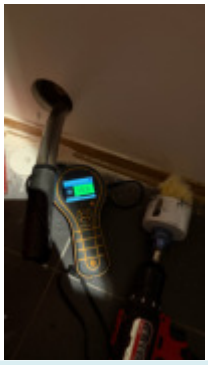
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskerom med standard fra byggeåret.
Rommene holder en normal standard ut ifra alder og er vedlikeholdt.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater på baderomsdelen og glatte, malte flater på vaskeromsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm på vaskerom siden.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm på baderom siden.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet fungerer tilfredsstillende uten synlige svakheter eller tegn på problemer. Tilstandsgraden er vurdert basert på alderen og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjonen/oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det sluk både på vaskerom og baderom siden.
___

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad:
Innredning med profilerte, heltre fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med downlights montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Badekar med sluk under kar og dusjutstyr.
_____

Vaskerom:
Utslagsvask i rustfritt stål montert på vegg.
Varmtvannsbereder montert i rommet sammen med trykktank.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralstøvsuger og sikringsskap.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

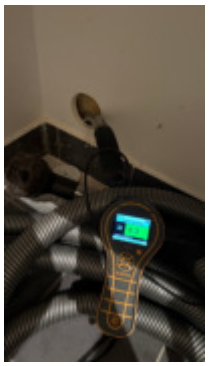
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i vaskerommet (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra byggeåret.
Glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovm oppvaskmaskin og kobi kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes svelleskade i enkelte fronter, svelling i benkeplateskjøten og stedvise hakk/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må påberegnes lokal utbedring.
Kjøkkenet fungerer med avvikene som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut.

Mekanisk avtrekk ellers i rommet (himling).

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap på vaskerommet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran er også plassert på vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør skjult i bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Avløpsrør fra kjøkken og hovedavløpsrør ble spylt av et firma som driver med sånt, i 2024.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

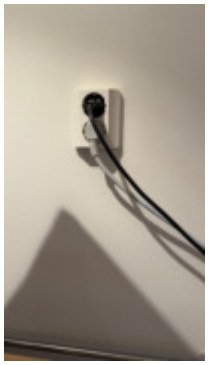
TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk.

Motorenheten er plassert på loftet. Ventilasjonsanlegger er opplyst å være renset for under 2 år siden.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.



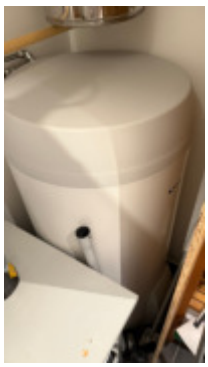
TG 2 Varmtvannstank

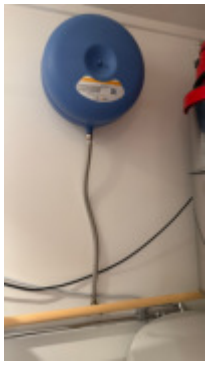
200 liter varmtvannsbereder fra 2017 plassert på vaskerommet.
Det er sluk i rommet.

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

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





TG 1 Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen.
Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

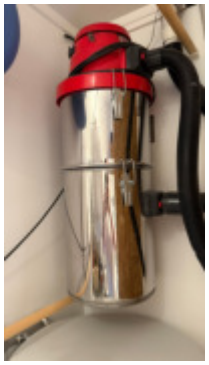
—

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.

—

Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved installasjonene.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering og gitte opplysninger.





Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Automatsikringer.
40 amp hovedsikring og 13 fordelekurser.

–

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er installert 2 nye kurser i sikringsskapet. En av disse er til komfyren og en er til el-bil lader.

   Montering av downlights og romtilkoblinger.
   Montering av veggbokser og stikkontakter i kjellerstue.
   Omtrekking av kabler i gang.
   Trekking av nye kabler til bad, vaskerom, kjøkken og stue.
   Legging av nye kabler og tilkobling av eksisterende ledninger.
   Montering av antenneuttak i kjellerstue.
   Montering av bryter for bod i kjeller.
   Rydding og tilpasning av ledninger etter flytting av vegg.

   Arbeidet er utført etter NEK 400:2014 og gjelder boligtype bolighus.
   Installasjonen er dokumentert og signert av Ove Cederstrøm den 28.04.2015.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.
Vannslange er montert under kjøkkenskapet.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

TG 0 Terrengforhold

Det er relativt flatt på oversiden av huset men tomten skråner fra sydvest imot nordøst.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på ledningene. Vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om disse ledningene, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for ytterligere kartlegging og tilstandsvurdering.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje:



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med målt bruksareal på ca. 30 m². Oppført i trekonstruksjoner (bindingsverk) med utvendig liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Gruslagt gulv innvendig. Det er etablert lagringsplass i takkonstruksjonen ved bruk av takstolene. Garasjen er utstyrt med to leddporter og har enkel belysning montert på yttervegg. Bruken vurderes å være til lagring og parkering.

Garasjen er en tilleggsbygning og omfattes ikke av kravene til tilstandsvurdering etter forskrift til avhendingslova og NS 3600. Den er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Dette er i tråd med NS 3600:2018 kap. 6.1 og forskriftens formål (§ 1-1) og virkeområde (§ 1-2).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

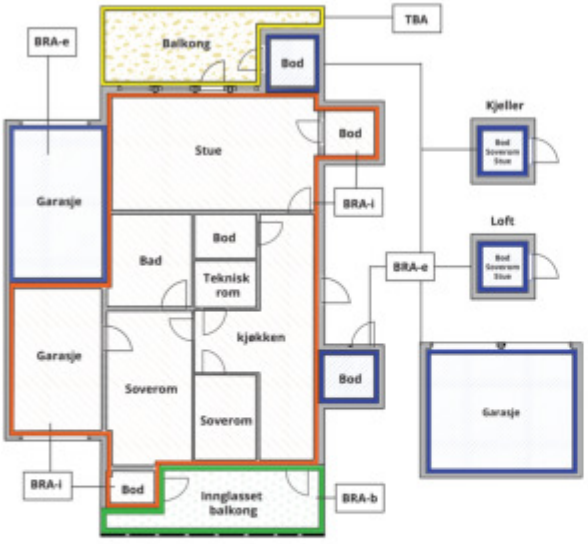
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 3 etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	70			70	
1.etasje	41			41	32
Underetasje	67	4		71	
SUM	**178**	**4**			**32**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, Bod, Stue, 2 Soverom		
1.etasje	Hall, Stue/kjøkken, Bad, Omkledningsrom		
Underetasje	Omkledningsrom, Trapperom, Bod, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 2 Soverom	Bod under terrasse	

Kommentar

Loft:
Trapperom, bod, stue og 2 soverom.
Loftetasjen har et gulvareal på ca. 47m². Grunnet skråtak og at det er satt opp en bod som ikke er måleverdig er det kun 41m² som kan medberegnes i boligens BRA.
Det er flere lagringsmuligheter i kneloft med adkomst fra soverom, bod, trapperom og stuen.

–

1.etasje:
Hall, bad, omkledningsrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til nordvestvendt terrasse målt til ca. 32m².

–

Underetasje:
Trapperom, bod, 2 soverom, kjellerstue og bad/vaskerom.
Utgang fra kjellerstuen til hagen.
Under terrassen er det satt opp en bod målt til ca. 4m². Arealet er medberegnet som BRA-b i arealoversikten.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen, men dagens bruk og rominndeling avviker på flere punkter fra disse. Det er blant annet utført tiltak som omfatter flytting av vegger, sammenslåing og omdisponering av rom, samt utvidelse av terrasse. Flere av endringene gjelder hoveddel til hoveddel, og vil i seg selv ikke utløse søknadsplikt, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, våtrom eller rømningsforhold.

Det er imidlertid utført enkelte tiltak som kan innebære bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel, særlig i lofts- og underetasjen, der tidligere bod-/trappearealer nå benyttes som oppholdsrom eller inngår i andre romfunksjoner. Dette kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det anbefales at kjøper innhenter nærmere informasjon fra kommunen om lovligheten av utførte tiltak og eventuelle krav til dokumentasjon eller søknad i ettertid.

Loft:
- Stue benyttes i dag som soverom (hoveddel til hoveddel – normalt ikke søknadspliktig).
- Deler av trapperommet er innlemmet som bod (kan være hoveddel til tilleggsdel – søknadspliktig dersom varig opphold).
- Ett soverom utgjør del av stuen i dag.

1. etasje:
- Soverom er omgjort til omkledningsrom, og vegg mot kjøkken er flyttet (hoveddel til hoveddel – normalt ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Terrassen er utvidet mot stuehjørne (utvendig tiltak – søknadspliktig da terrassen overstiger 1m. Avstand til nabogrense kan også være noe som utløser søknadsplikten).

Underetasje:
- Vaskerom utvidet mot kjellerstue.
- Vegg mellom bod og trapperom er flyttet mot trapp og skyvedører montert.
- Ett soverom er innlemmet i kjellerstue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble ved befaring opplyst at det i 2024 ble gjennomført utbedringsarbeider etter en vannlekkasje på kjøkkenet. Arbeidene ble utført av Polygon på vegne av forsikringsselskapet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dobbelgarasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Innvendige målte arealer i garasjen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 3 etasjer	171	7
Dobbelgarasje:	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Bjørn Svenungsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	99	307		0	726.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Trulsrudskogen 73

Hjemmelshaver

Svenungsen Bjørn, Blåsmo Trude

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trulsrudskogen 73 har en rolig og naturnær beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Lommedalen, Bærum kommune. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra gjennomfartstrafikk og omkranses av vakre naturområder, noe som gir en trygg og harmonisk atmosfære for både familier og naturelskere. Området preges av moderne boligbebyggelse, gode oppvekstvilkår og et aktivt lokalmiljø.

Det er kort vei til kollektivtransport med nærmeste bussholdeplass i gangavstand, og hyppige avganger gir enkel adkomst til Sandvika og videre til Oslo sentrum. Reisetiden til Sandvika ligger på rundt 20 minutter, mens Oslo nås på ca. 40 minutter med buss og tog, noe som gjør området godt egnet for pendlere som ønsker å bo landlig, men sentrumsnært.

Rekreasjonsmulighetene er mange og lett tilgjengelige fra boligen. Rett utenfor døren ligger både skogsstier, lysløyper og turterreng som egner seg for turgåing, sykling og langrenn. I nærområdet finner man også inngangspartier til Bærumsmarka og Krokskogen, som byr på variert natur og et mangfold av turmuligheter året rundt. I tillegg finnes det lekeplasser, idrettsanlegg og ridesenter i nærheten, noe som gir gode muligheter for en aktiv fritid for både barn og voksne.

Trulsrudskogen ligger også i kort avstand til både barnehager og skoler, blant annet Lommedalen skole. I nærområdet finnes nærbutikk og servicetilbud for daglige behov, mens større handel og kulturtilbud dekkes av Sandvika Storsenter og sentrum.

Samlet sett tilbyr Trulsrudskogen 73 en tilbaketrukket og familievennlig beliggenhet med nærhet til naturen, samtidig som man har enkel tilgang til kollektivtransport og byens fasiliteter. Her bor man i et område som kombinerer det beste fra landlige omgivelser og moderne bekvemmelighet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 726,50m².
Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i oppkjørselen, blomsterbed, terrasseplatting og enkel beplantning.

Dobbelgarasje plassert på tomten.
Ellers plass til flere bilder i oppkjørselen.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene varierer basert på kommunale satser og eiendommens størrelse og bruk. For eiendommen Trulsrudskogen 73, 1350 Lommedalen er det for 2024 fakturert totalt kr 23 011,65 i kommunale avgifter. Prognosen for kommunale gebyrer for inneværende år (2025) er satt til kr 26 292,15.

Prognosen er basert på tidligere forbruk og gjeldende satser i Bærum kommune, og inkluderer blant annet standard renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyrer etter areal, feiegebyr og tilsynsgebyr for ildsted.

Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser og informasjon om eventuelle endringer i gebyrgrunnlaget. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av kommunale dokumenter. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/VT2058

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Primera (WM)

Oppdragsnr.
125240226

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude Blåsmo	Bjørn Svenungsen

Gateadresse
Trulsrudskogen 73

Poststed	Postnr
LOMMEDALEN	1350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 34476275

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240226

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet deler av tak i bad grunnet tilbakeslag på kjøkken (i etasjen over). Forsikringssak.
Arbeid utført av	Polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag i avløpsrør kjøkken. Forsikringssak. Avløpsrør spylt i etterkant (2024).

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Downlight vaskerom, tilkobling varmekabel vaskerom, stikk i kjellerstue, trekking til div. rom, antenneuttak, varmekabler gulv. Knyttet til oppussing/ombygging i 2015.
Arbeid utført av	E-verket elektroinstallasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-Tilsynet, 2009. Kontroll av nytt el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hjemmelader. Defo.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240226

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse/platting bygget av svigerfar + egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ombygget i kjeller, samt innredet loft. Detaljer i takstrapporten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrasse ikke omsøkt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To målinger av hhv. Radonlab og utbygger (JM/Byggholt). Radonutsug med vifte installert. Se takstrapport.

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	Ca 260 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240226

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125240226

E-Signing validated

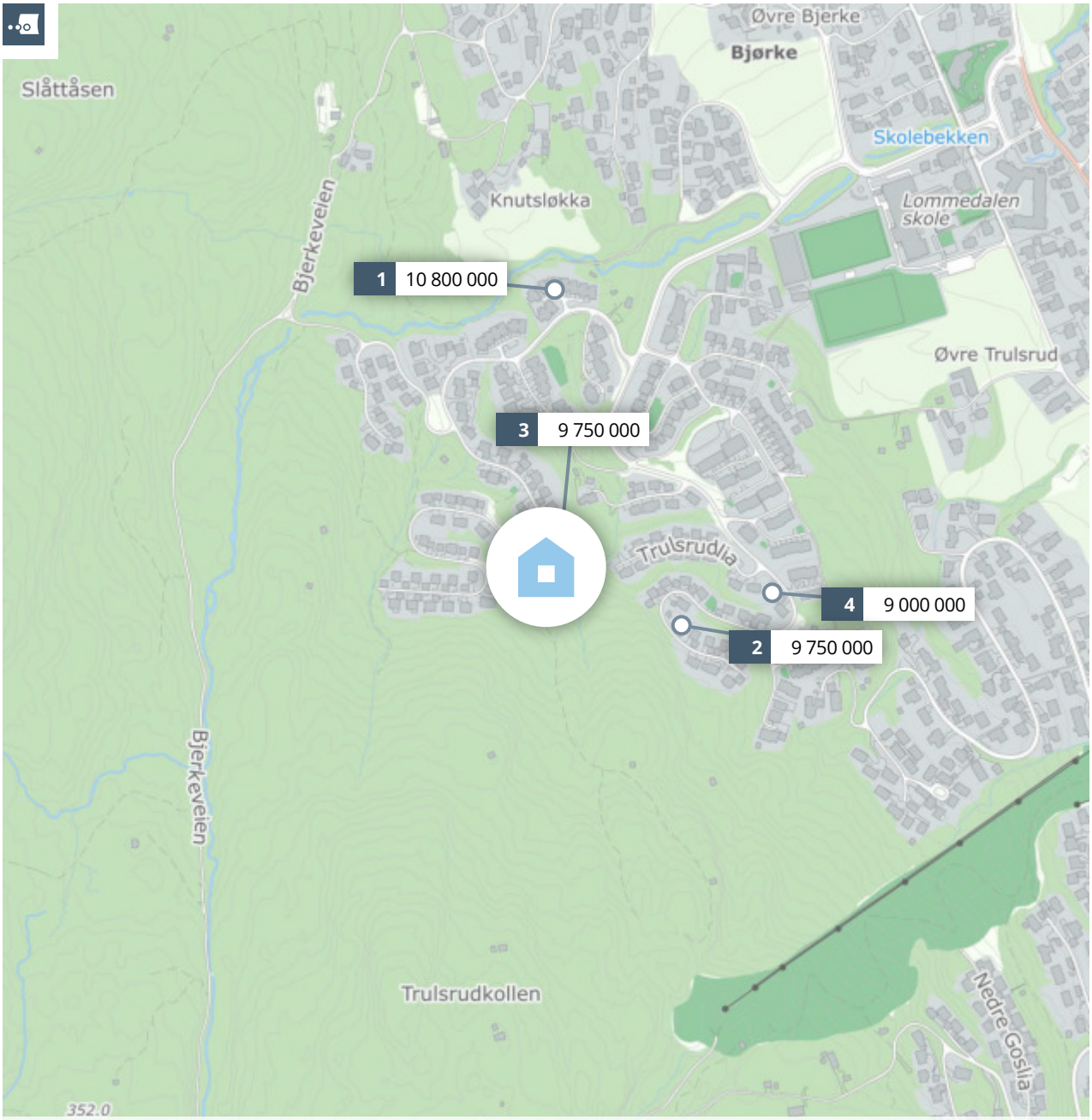
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Blåsmo	87fb3c20b18b9c3e70590f9 57493a4db2a837318	06.05.2025 19:39:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Svenungsen	8c30feb412ecfb3845ccfe98 94df80c502c72a64	06.05.2025 19:37:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125240226

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRULSRUDSKOGEN 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 08.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trulsrudskogen 73, 1350 LOMMEDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 99 BNR 307 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lommedalen 12

Verdivurdert til

9 690 000

-	9 690 000	54 438
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	34 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt						727 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trulsrudskogen 23				04.03.2025	9 800 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**49 541**
	218 m²	2002	605 m²	4 sov						
2	Elen Weeas vei 92				10.01.2024	8 990 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**52 989**
	184 m²	2005	743 m²	5 sov						
3	Trulsrudskogen 71				21.06.2024	9 950 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**55 714**
	175 m²	2007	713 m²	5 sov						
4	Elen Weeas vei 73				28.04.2025	9 500 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**52 632**
	171 m²	2005	727 m²	4 sov						

Noen av boligens kvaliteter:

- Boligen er dobbeltboligforsikret.

- Unik beliggenhet med flott utsikt.

- Gode solforhold.

- Tomten har lite innsyn og er parkmessig opparbeidet.

- Stor gårdsplass med dobbeltgarasje.

- El-bil lader.

- Nærhet til barnehage, skole, idrettshall, skiløyper og alpinbakke.

- Flere stuer. Perfekt for barnefamilier.

- Stor stue med ildsted.

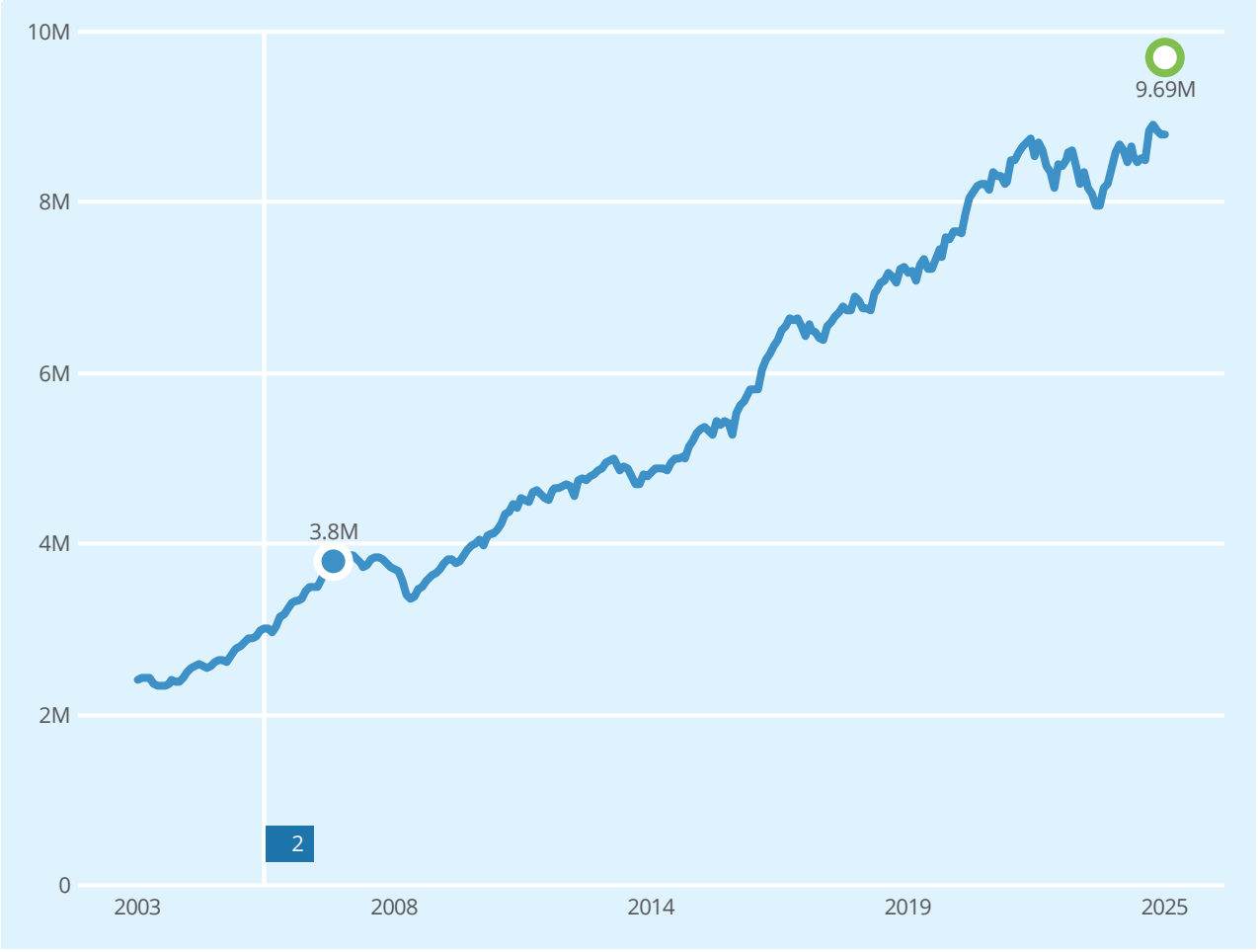
- Varmepumpe og utstrakt bruk av gulvvarme.

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

PrivatMegleren Primera AS 08.05.2025

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2007		02.04.2007	-	3 800 000	-	3 800 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Unik beliggenhet

Eneboliger til salgs i 1350 LOMMEDALEN nå

7
eneboliger til salgs

11.3M
11.0M
10 571 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i 1350 LOMMEDALEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

11.6M
11.1M
10.6M
10 255 000 Prisantydning i snitt
9 846 000 Salgspris i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 466 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

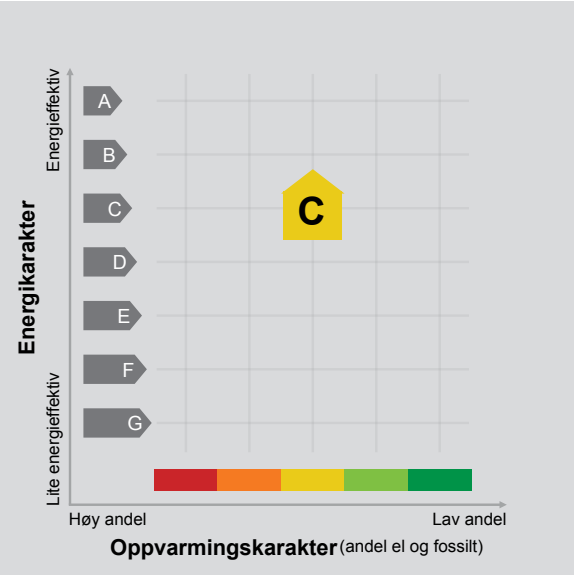
54 438 Trulsrudskogen 73
Totalpris 9 690 000

46 415 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Trulsrudskogen 73
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23777940
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112520
Dato	29.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **05/5158**
J.post ID: 09/13627

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	12.02.2009	350/09

Adresse - Tiltak:	Trulsrudskogen 73 - enebolig og dobbeltgarasje		
Gnr/Bnr:	99/307	Mottatt:	17.12.2007
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Byggholt AS	Komplett:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om ferdigattest	386251
Kontrollerklæring - Thomas Land AS	386256
Kontrollerklæring - Topaas og Haug AS	386255
Kontrollerklæring - Asker Oppmåling AS	386254
Kontrollerklæring - Byggholt AS	386253

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

BYGGETEGNINGER

REVIDERT SØKNADSTEGNING

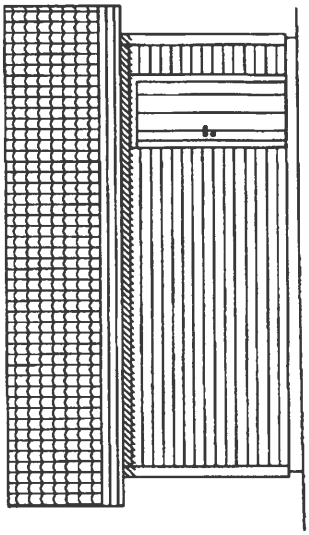
TRULSRUDMARKA

Felt B10

Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Fasade nordøst

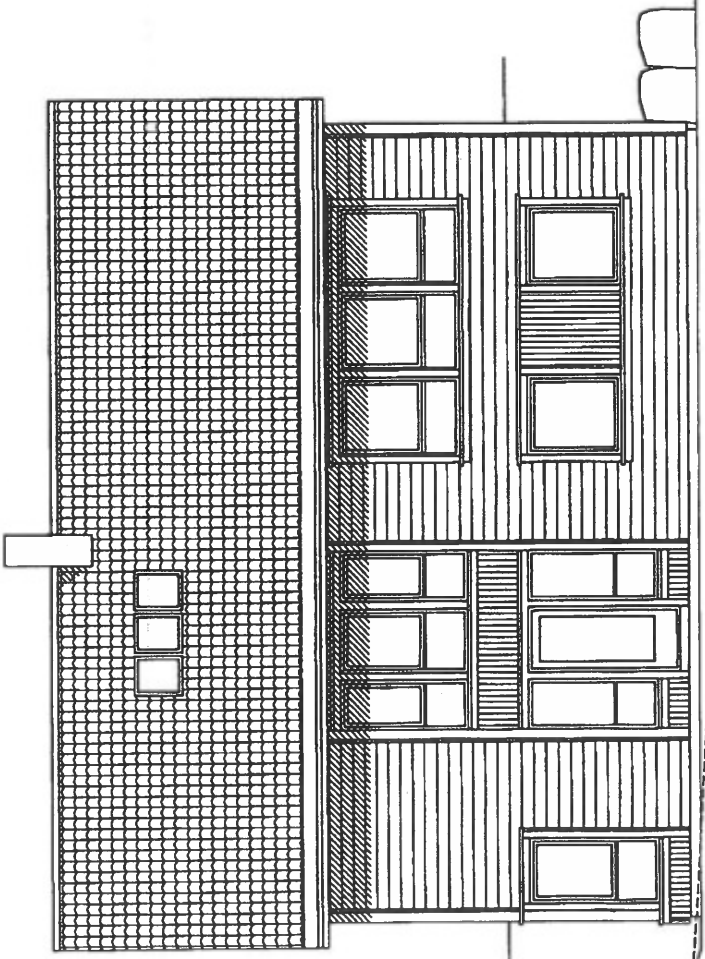


BYGGHOLT

Eksisterende terreng ----------

Planlagt terreng ——————

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 SEPT. 2005
J.NR. 05/23382
BILAG 116752



Tegn. nr. 6

Mål: 1:100

0 1 5m

Dato: 30.06.05

Rev. : 08.09.05

REVIDERT SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

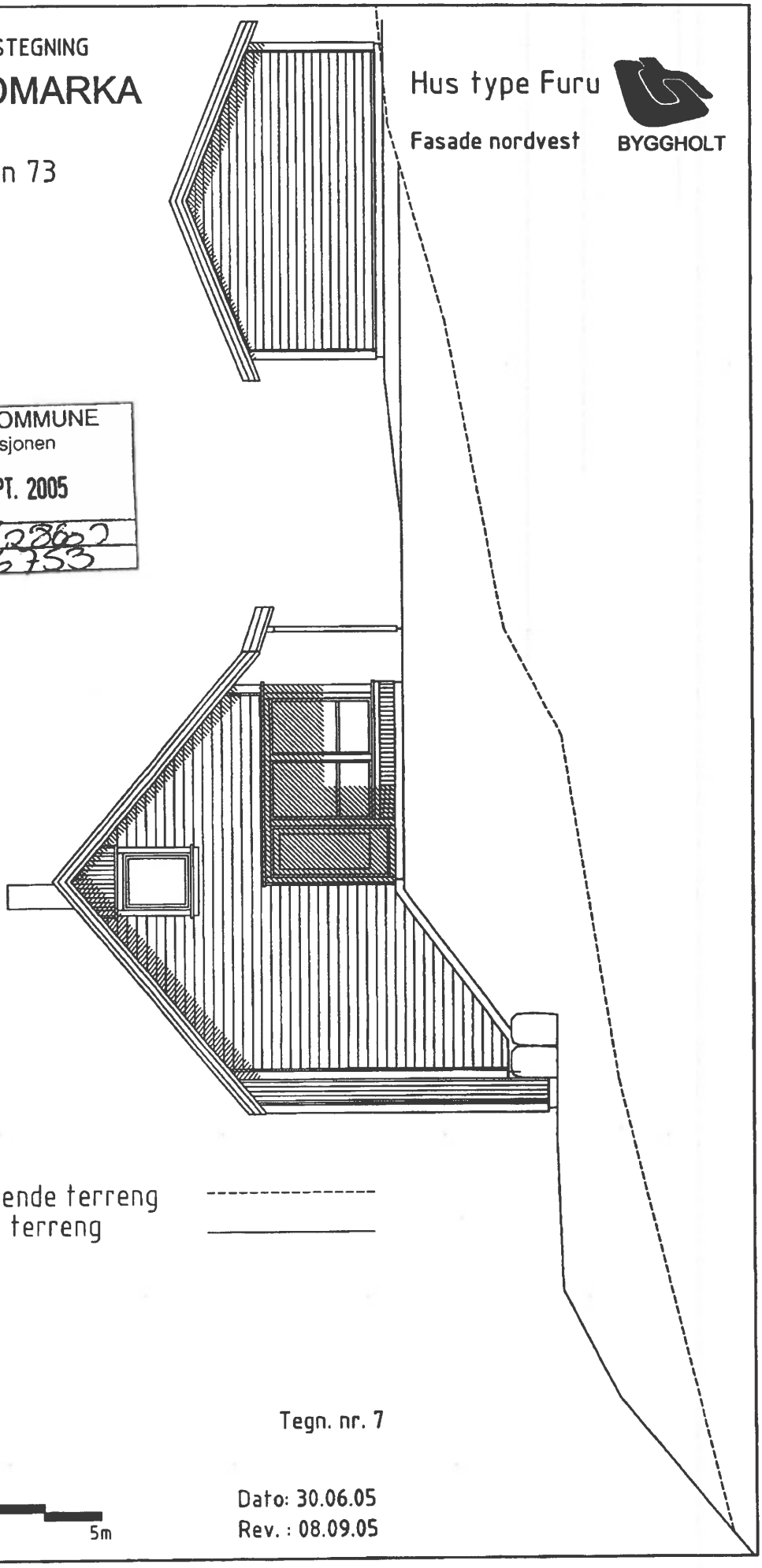
Felt B10

Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Fasade nordvest

BYGGHOLT



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 SEPT. 2005
J.NR. 05/2362
BILAG 116753

Eksisterende terreng ----------

Planlagt terreng _____

Tegn. nr. 7

Mål: 1:100

0 1 5m

Dato: 30.06.05

Rev. : 08.09.05

REVIDERT SØKNADSTEGNING

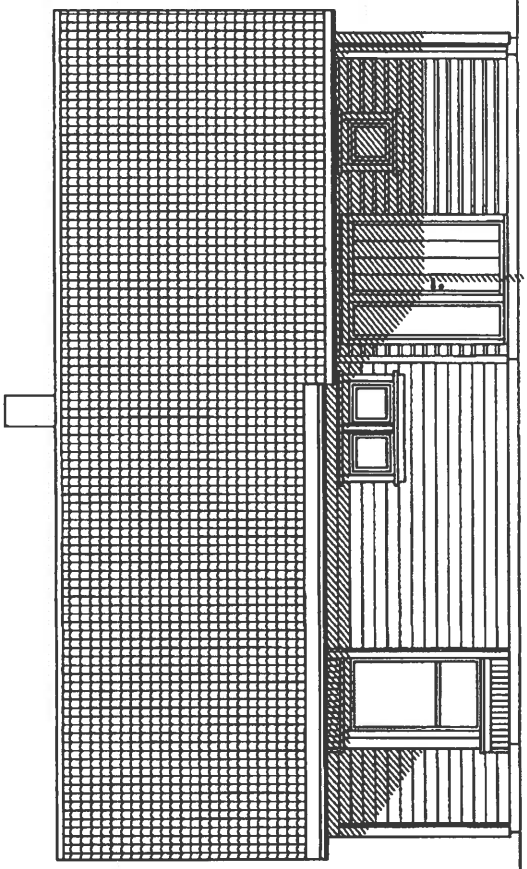
TRULSRUDMARKA

Felt B10

Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Fasade sydvest

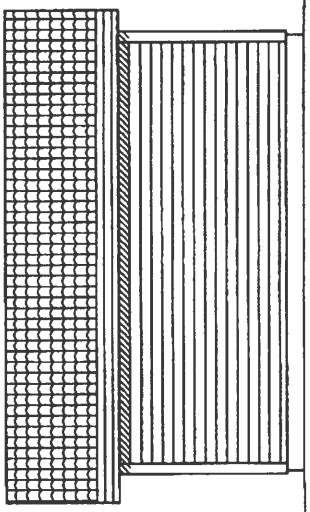


BYGGHOLT

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 SEPT. 2005
J.NR. 05/22802
BILAG 116251

Eksisterende terreng ----------

Planlagt terreng ——————



Tegn. nr. 8

Mål: 1:100

0 1 5m

Dato: 30.06.05

Rev. : 08.09.05

REVIDERT SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

Felt B10

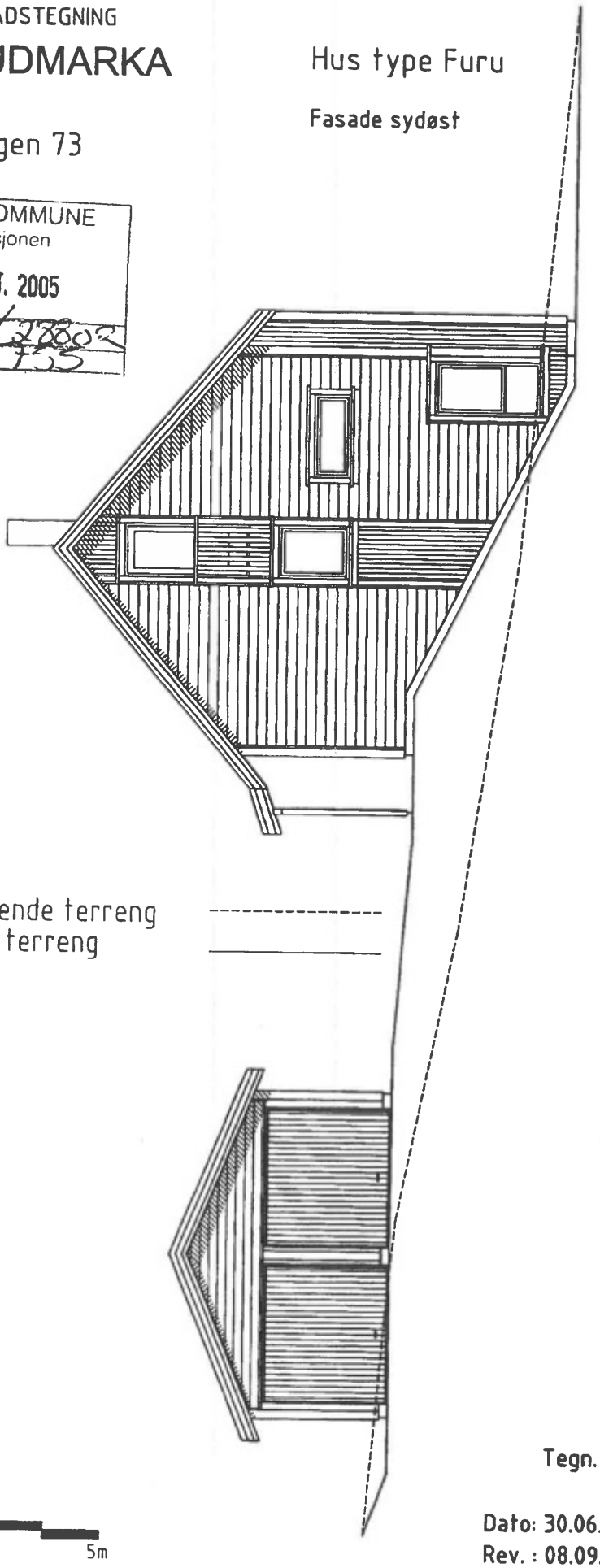
Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Fasade sydøst

BYGGHOLT

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 SEPT. 2005
J.NR. 05/27802
BILAG 116755



Mål: 1:100

0 1 5m

Tegn. nr. 9

Dato: 30.06.05

Rev. : 08.09.05

SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

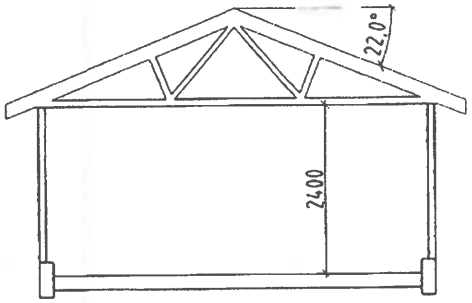
Felt B10

Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Garasje snitt

BYGGHOLT



BÆRUM
18 JULI 2005
05/33625
107992

Tegn nr 10

E11

Mål 1:100

0 1 5m

Dato 30 06 05

Rev

SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

Felt B10

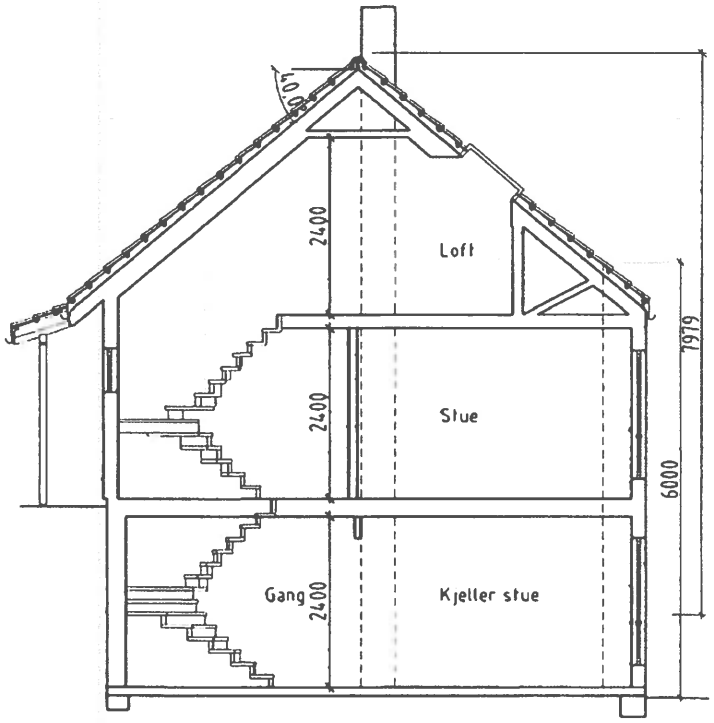
Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Snitt

BYGGHOLT

BÆRUM
18 JULI 2005
05/33825
10791860



Tegn nr. 5

Mål 1:100

0 1 5m

Dato 30 06 05

Rev

E6

REVIDERT SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

Felt B10

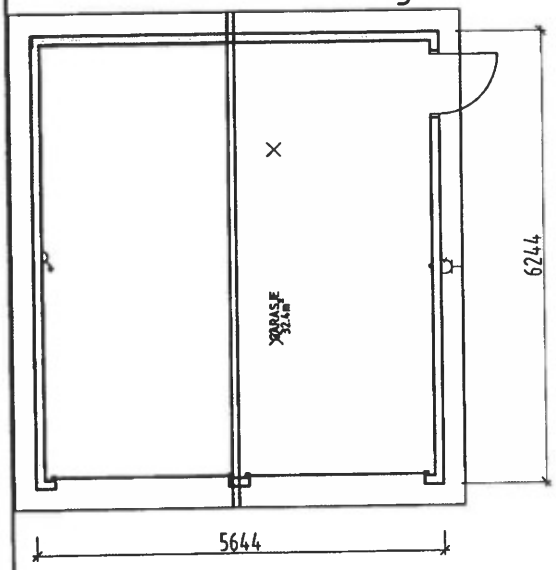
Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

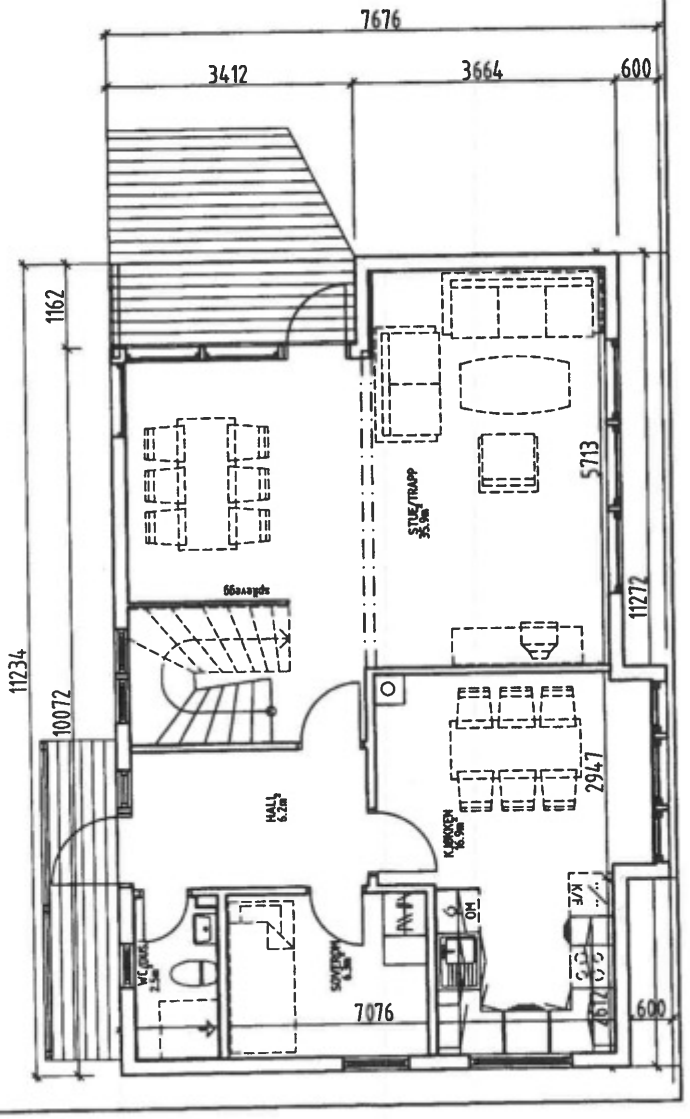
1. etasje

70 m2 BRA

BYGGHOLT



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 SEPT. 2005
J.NR. 05/23302
BILAG 116751



Tegn. nr. 3

Dato: 30.06.05
Rev. : 08.09.05

Mål: 1:100

0 1 5m

SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

Felt B10

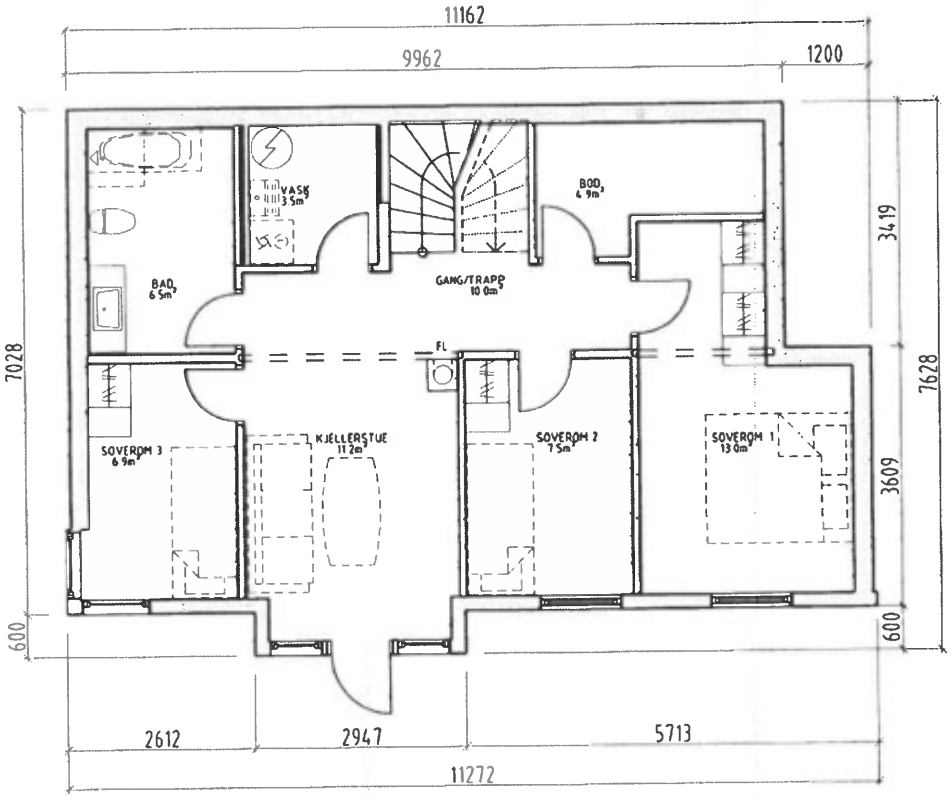
Trulsrudskogen 73

Hus type Furu

Underetasje

67 m2 BRA

BYGGHOLT



BÆRUM KOMMUNE
18 JULI 2005
J.NR 05/23825
BILAG 167983

Tegn nr 2 E3

Mål 1:100

0 1 5m

Dato 30.06.05

Rev

SØKNADSTEGNING

TRULSRUDMARKA

Felt B10

Trulsrudskogen 73

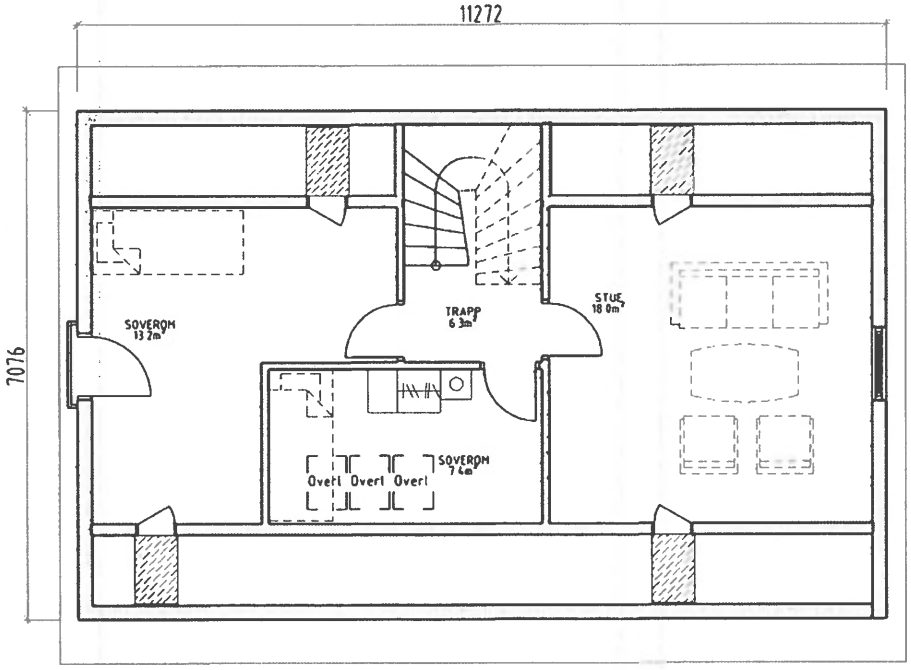
Hus type Furu

Loft

46 m2 BRA

BYGGHOLT

BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjon
MOTT 18 JULI 2005
J.NR. 05/23825
BILAG 1079185



Tegn nr 4

Mål 1:100

0 1 5m

Dato 30.06.05

Rev.:

E5

REGULERINGSKART

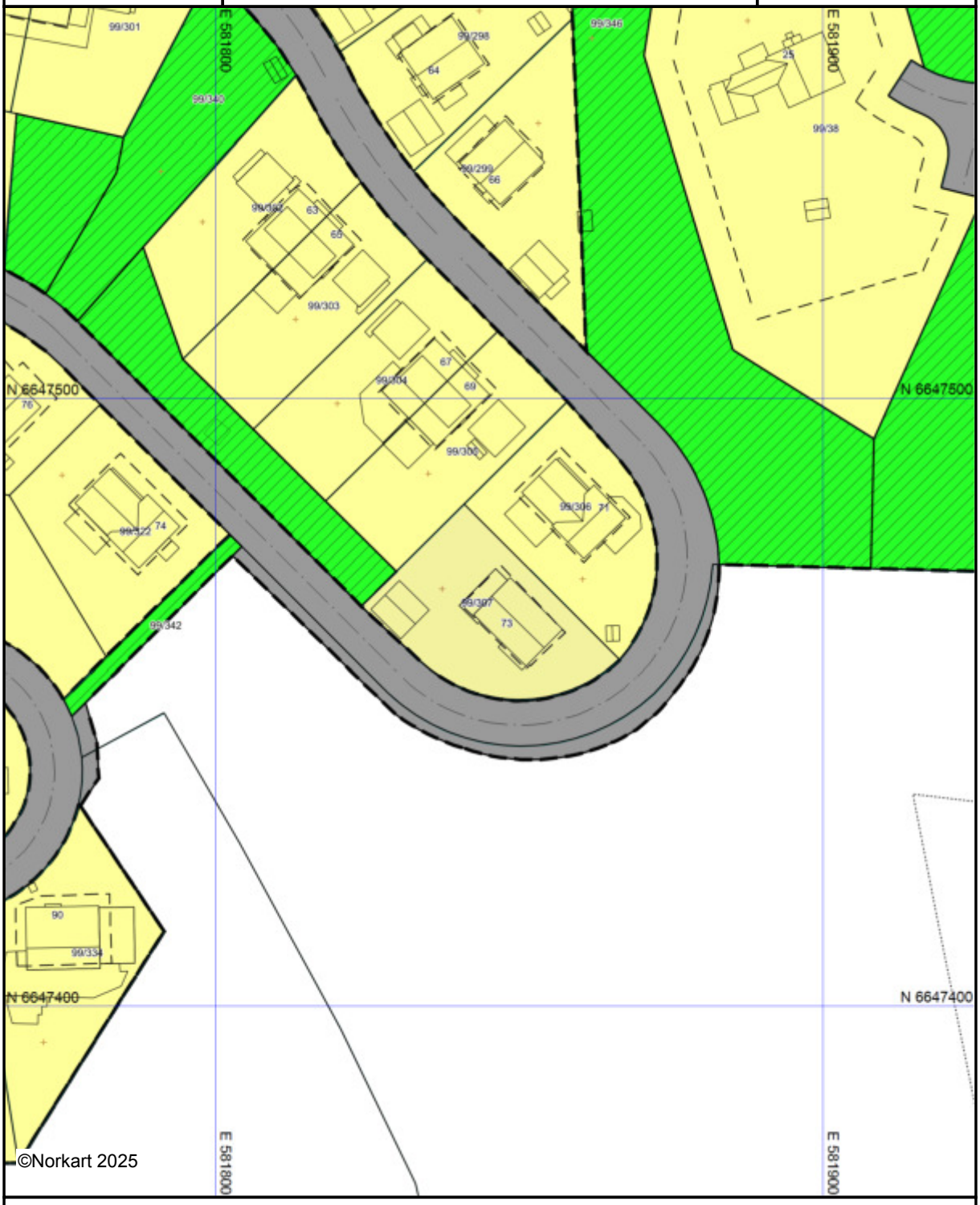
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 99/307
Adresse: Trulsrudskogen 73
Dato: 29.04.2025
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



2004013.PDF

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2004013

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 09.06.2005 vedtatt disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 29.09.2005 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 2 merket med * og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR TRULSRUDMARKA FELT B10

§ 1
Hensikt
Hensikten med planen er å gi tilstrekkelige og nødvendige bestemmelser for utbygging, ombygging eller andre anleggs- og bygningsmessige tiltak. Planen skal

- følge opp Reguleringsplan R 10-84 og fange opp utfyllinger og endringer i forhold til denne.
- fastlegge utforming og bruk av felt B10
- fastlegge plassering, form og høyder på bebyggelsen i felt B10

Planens begrensning er avmerket på plankartet.

§ 2
Byggeområder med tilhørende anlegg
Fellesbestemmelser
Innenfor byggegrensene, som er påført plankartet, kan det oppføres boliger med tilbygg, terrasser, balkonger og overdekninger. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er påført tomtene på plankartet.
Frittstående garasjer/carporter maks. 36 m^2 for hver bolig på felt B10, kan bygges utenfor byggegrensene, men ikke nærmere nabogrense enn 1,5 meter og formålsgrense vei 1,0 meter. Garasje med utkjøring vertikalt på veien skal ligge min. 7,0 meter fra regulert formålsgrense vei. Vegger som ligger nærmere vei enn 2,0 meter skal være uten vindu.
*Gesimshøyden skal ikke være over 6,0 meter noe sted langs fasaden. *Tomannsboligene tillates med gesimshøyde maks 8 m på inntil 35% av begge takflater.* Møneretning skal være som angitt på plankartet.
Bolighus skal ha saltak med takvinkel fra 34 til 40 grader og skal være lik for hver hustype. Takoppløft/arker og garasjer/carporter kan ha slakere takvinkel, eller flate tak.
Materialbruk og farger skal avstemmes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet.
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av området skal utformes. Slik plan skal vise

- byggenes plassering i plan og høyde
- biloppstillingsplasser/carporter/garasjer
- koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtninger, trapper, ramper etc.
- utforming av lekearealer

- plassering av eventuelle felles postkasse- og renovasjonsstativ
- hvordan overflatevann skal håndteres
- utvendig belysning
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- ny vegetasjon

Under anleggsperioden skal eksisterende markdekke og vegetasjon innenfor område vist med grønn markeringslinje på Marksikringsplan, dokument 70970, vernes mot inngrep. Dersom naturterreng innenfor områdene skades, skal det repareres og revegeteres med stedegne arter.
Som en del av utomhusplanen skal detaljert marksikringsplan med -beskrivelse utarbeides.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger.

Byggeområde for frittliggende bebyggelse (Felt B10)

I feltet kan oppføres frittliggende bebyggelse. Tomannsboligene kan oppføres på tomtene 7 til 12 (i alt 6 boliger). På øvrige tomter kan det oppføres eneboliger.
På hver tomt skal det bygges tre biloppstillingsplasser hvorav to i garasje/carport. I tillegg skal det bygges en biloppstillingsplass for eventuell hybelleilighet. Det kreves ikke snuplass på tomter med avkjørsel fra vei 4c (tomt 14 til 36).
Hver bolig skal ha et brukbart uteoppholdsareal som inkludert andel av nye fellesareal**er** skal være minimum 300 m^2 for eneboliger, og 200 m^2 tomannsbolig, og 50 m^2 for eventuelle hybelleiligheter.

§ 3

Offentlige trafikkområder

Vei 4b skal opparbeides med en reguleringsbredde på 8.0 meter og etter klasse IIIa, og vei 4c i 7,0 meter og klasse IIIb. Det kreves ikke snuplass for tomter som sogner til vei 4c dersom det anlegges 3 biloppstillingsplasser pr tomt.
Veiene skal bygges etter på forhånd godkjent byggesak.

§ 4

Private fellesområder

Fellesareal F12

Arealet skal beholdes som naturområde hvor vegetasjon og markdekke skal bevares på de arealer som ikke får inngrep i forbindelse med bygging av tilliggende vei og hus. Mindre apparater for lek kan monteres etter behov.

Fellesarealene F14 til F19

I arealene kan opparbeides lekeplasser, og det kan bygges nettstasjon med tilhørende kabelgrøfter i F14. Vegetasjon og markdekke skal ivaretas i henhold til marksikringsplan. Der naturterrenget blir skadet, skal ny vegetasjon etableres.

§ 5

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for boligene gis, og deling tillates, må hovedledninger for vann og avløp føres fram til området.
Brukstillatelse til boligene kan ikke gis før

- atkomstvei er bygget og i kjørbar stand fram til og langs tomten
- ledninger er tilkoblet offentlig ledningsnett, og vann er påsatt tilstrekkelig trykk

§ 6

Andre bestemmelser

Dersom man under arbeidet i marken støter på et automatisk fredet kulturminne, skal bygge- og anleggsarbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikkerhetssone på 5 meter. Akershus fylkeskommune skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.

oooOOOooo

1984010.PDF

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1984010

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 25.09.1991 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TRULSRUDMARKA

§ 1
GENERELT
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2
BEBYGGELSESPLAN
Før byggetillatelse gis skal det foreligge bebyggelsesplan for det aktuelle felt i målestokk 1:500 og foreløpig utomhusplan i målestokk 1:200.
Bebyggelsesplanen skal fastlegge:

- Inndeling i tomteparseller
- Bebyggelsens plassering og høydeplassering, herunder boder, garasjer, utvidelsesmuligheter, høyder, takform og møneretning.
- Fellesarealer, herunder internt veisystem med inndeling i gang og kjøreveier, parkeringsplasser, lekarealer og utendørs oppholdsarealer.

Foreløpig utomhusplan skal vise:

- Nye terrenghøyder, nødvendige terrengforstøtninger, utforming av lekearealene, utvendig belysning, utvendig opplegg for renovasjon og beplantning.

Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal lekeplassene være opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg, underbygg eller forandre takform uten at det foreligger revidert, godkjent bebyggelsesplan.

§ 3
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
I feltene A1-A7 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
For hvert enkelt felt sett under ett er tillatt bebygd areal BYA=25%. Verandaer inngår ikke i beregningen. Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.
Boligenes takvinkel skal være lik innen hvert enkelt felt og kan være fra 34 til 40 grader.
Innen hvert felt skal det settes av minst 200 m2 brukbare uteoppholdsarealer pr. boligenhet.
Trafikk- og parkeringsarealer skal ikke inngå i beregningen.
Det skal opparbeides småbarnslekeplasser maksimalt 75 m fra boligenes inngangsparti.
Innen hvert felt skal det opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav halvparten skal være i garasje.

§ 4
FRITTLIGGENDE BEBYGGELSE
I feltene B1-2, B5-B10 skal det oppføres frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 m2.
For tomannsboliger skal minste tomtestørrelse være 900m2.
For hver enkelt somt er tillatt bebygd areal BYA=20%.
Verandaer inngår ikke i beregningen.
Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.
Boligenes takvinkel skal være lik innen hvert enkelt felt og kan være fra 34 til 40 grader.
Vegger so ligger under 4m fra nabogrense må av hensyn til innkikk være vindusløse.

Innen hvert felt skal det settes av minst 300 m2 brukbare uteoppholdsarealer pr. boligenhet, og 50 m2 pr. hybelleilighet (1-romsleilighet). Trafikk- og parkeringsarealer skal ikke inngå i beregningen.
Innen hvert felt skal det opparbeides minst 2,3 biloppstillingsplasser pr. boligenhet og 1 pr. hybelleilighet.
Boligtomter med parkering på tomta skal ha snuplass på egen grunn. For tomter med atkomst til veiene 3d, 4c, 5, 6b, 7, 8, 9, 10 og 11 kan det dispenseres fra dette kravet, dersom det kan opparbeides 3 biloppstillingsplasser på tomta.
På tomter hvor utearealene er tilstrekkelige, og det kan opparbeides en ekstra biloppstillingsplass, kan det tillates en hybelleilighet i tilknytning til boligen.

§ 5
EKSISTERENDE BOLIGTOMTER
Tomtene B3-B4 er eksisterende boligtomter hvor boligen kan utvides innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Tillatt bebygd areal BYA=20%. Tomtene tillates ikke delt.
For tomt B4 skal gesimshøyden ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.
For tomt B3 skal gesimshøyden ikke noe sted langs fasaden overstige 3,6 m.

§ 6
TRAFIKKOMRÅDER
Før anleggsarbeide tar til skal detaljplan for opparbeidelse av trafikkarealene være fremlagt og godkjent. Det skal legges spesiell vekt på tilpasningen til eksisterende terreng både i terrengarbeider og beplantninger.
Planene for vei 3a skal på forhånd være forelagt NVE og fylkesmannens Miljøvernavdeling.

§ 7
NATURVENOMRÅDE N1 OG N2
Innenfor områdene N1 og N2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Midlertidige anleggsarbeider, herunder lagring, tillates ikke.

§ 8
SPESIALOMRÅDE BEVARING
I spesialområdet skal de eksisterende bygninger som er markert på planen bevares.
Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal det påses at bygningenes dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes, føres tilbake til det opprinnelige utseendet eller videreutvikles i pakt med bygningenes verneverdi og funksjon.
Driftsbygningen kan fjernes eller erstattes med tilsvarende bygning som avviker fra eksisterende driftsbygnings dimensjon og form, men som er tilpasset stedets karakter.
Ytterligere boligbebyggelse kan tillates etter de regler som framgår av §2 og §4, med det tillegg at husene skal være tilpasset de bevaringsverdige bygningene når det gjelder takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og ytre karakter.

§ 9
OFFENTLIG FRIOMRÅDE O1
Området kan brukes til turvei/lysløype. Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 10
FELLESAREALER
Fellesarealene F1-F7 og F9-F13 er felles for hele planområdet.
F14 er felles for felt B10.
Fp1 er felles for felt B6. Fp2 er felles for felt B8 og B9.

Innenfor områdene F1, F2, F6, F7, F10, F11, F12 og F13 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Midlertidige anleggsarbeider, herunder lagring, tillates ikke.
Fellesarealene F3, F4, F5, F9 og F14 skal opparbeides til det formål som er avmerket på planen.
Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal fellesarealene være opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 11
BEITEGJERDE
Ifbm. Utbyggingen skal det settes opp nytt beitegjerde mellom boligområdet og utmark. Gjerdet skal være ferdig før det eksisterende beitegjerdet berøres.

oooOOOooo

MĂLEBREV

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

DOBBELTBOLIGFORS
IKRING

Söderberg & Partners | Eiendom

Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbelt-boligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9 Gjelder i inntil 9 mnd

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

MERK
Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på eiendom.soderbergpartners.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trulsrudskogen 73
Gnr. 99 Bnr. 307 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
125-24-0226

Meglerforetak: Primera Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden
Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 95 20 97 82
E-post: christian.e.ruden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater