PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BJØRNEKROKEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale opplysninger

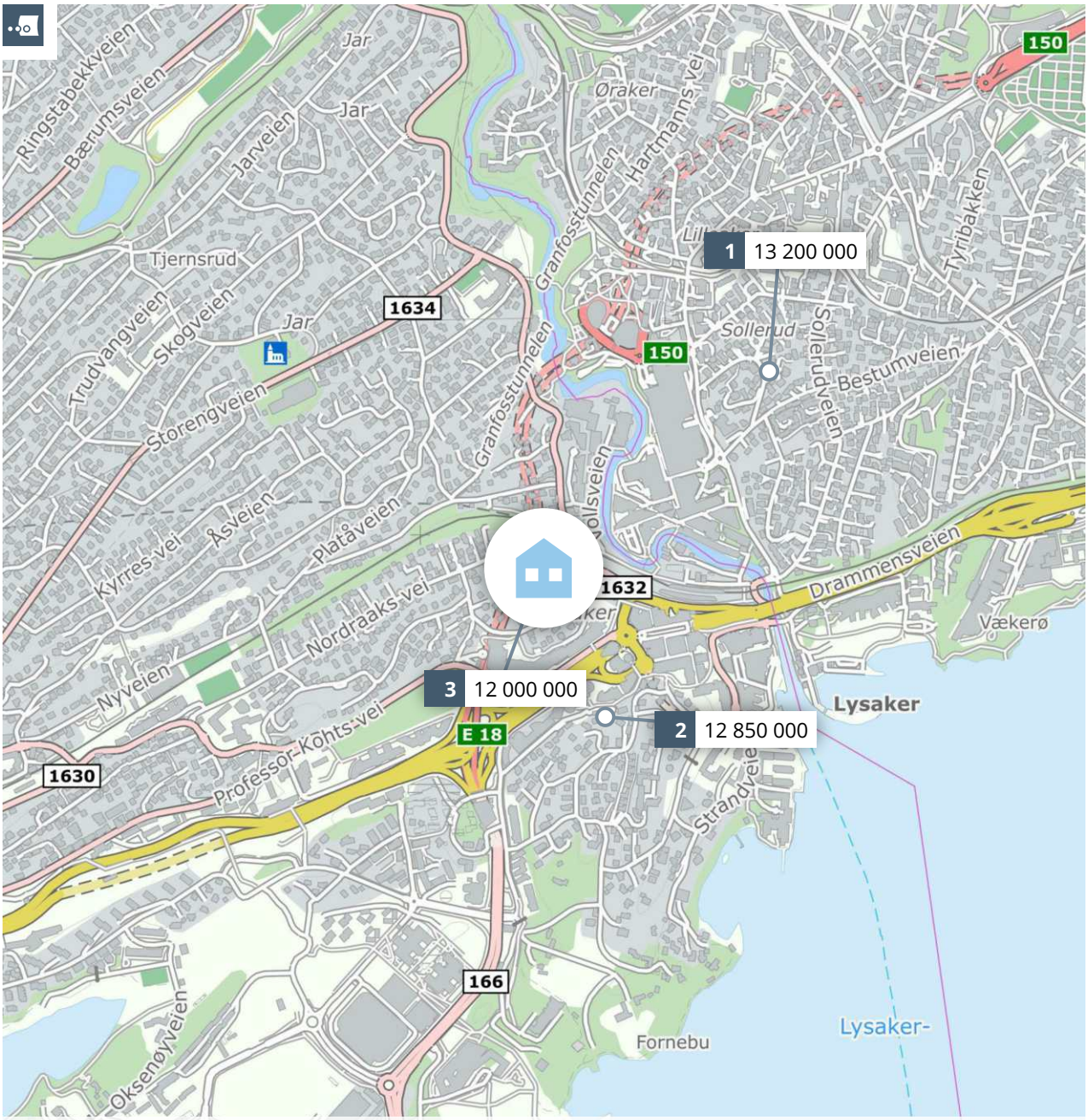
Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattester og originale byggetegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEKROKEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 40 BNR 402 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 01

Verdivurdert til

12 490 000

-	12 490 000	70 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					253 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haråsveien 7				27.08.2024	13 000 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**74 576**
	177 m²	1974	496 m²	4 sov						
2	Fornebuveien 10 D				16.06.2024	12 950 000	**12 850 000**	0	12 850 000	**83 442**
	154 m²	1982	602 m²	4 sov						
3	Bjørnekroken 31				21.03.2023	12 250 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**74 534**
	161 m²	1985	258 m²	3 sov						

Bjørnekroken 33 ligger mot ende av blindvei i et etablert boligområde på Lysaker, med nærhet til idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også felles lekeplass for beboere i Bjørnekroken med sandkasse og diverse lekeapparater.

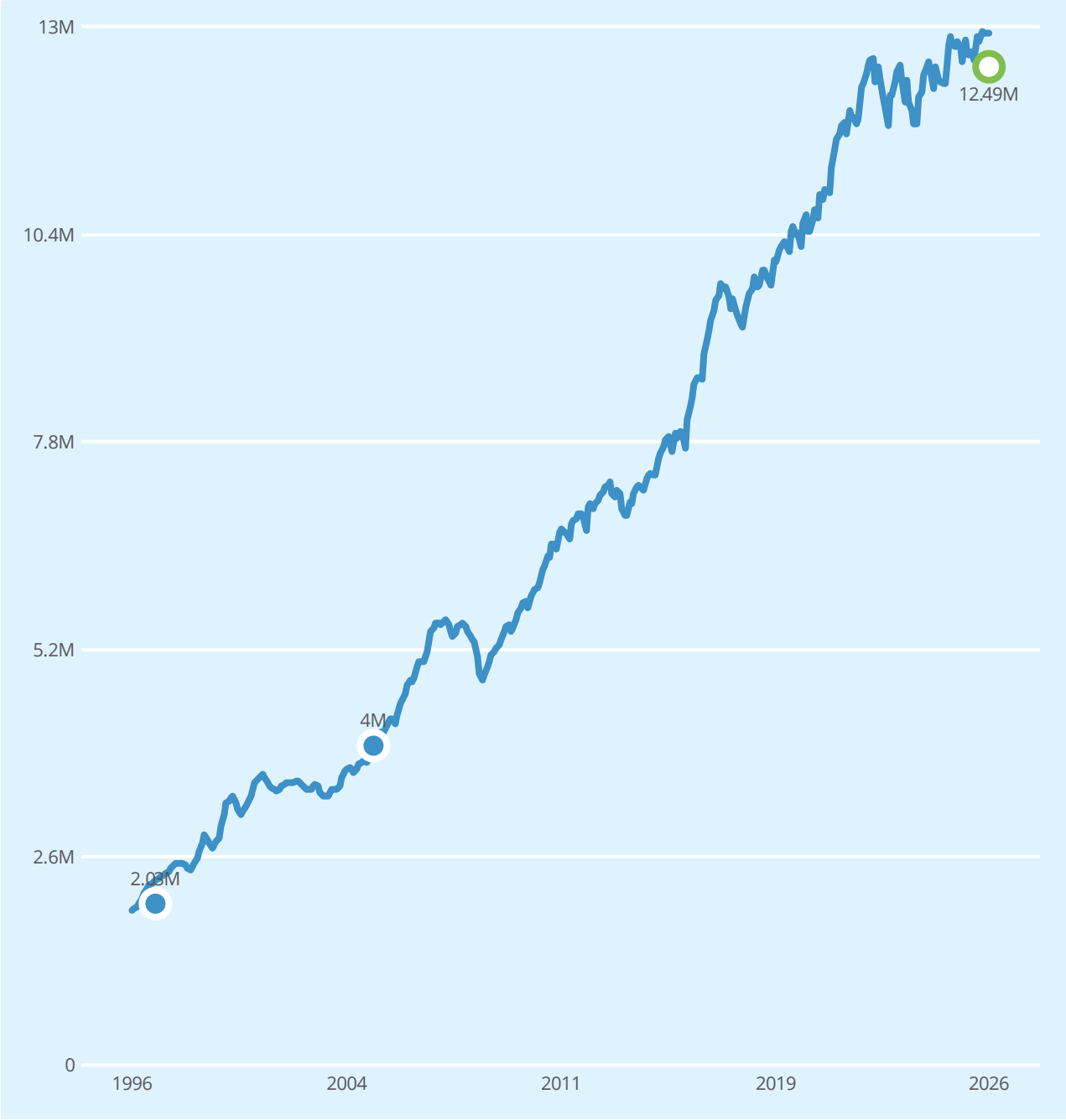
Innholdsrik familiebolig med god planløsning over tre plan. Hovedplan har romslige oppholdsarealer med stue, kjøkken samt vedovn. Fra stuen har du utgang til nordvestvendt veranda på ca. 15 kvm. Fra kjøkkensone har du terrasse på ca. 27 kvm, vendt mot sørøst. Andre etg. har tre gode soverom, bad og toalettrom. Overliggende lagerloft. Underetasje har rom innredet som kjellerstue, pent bad fra 2019, toalettrom og bodareal. Utvendig sportsbod for ekstra lagring.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2005	14.03.2005	29.06.2005	3 950 000	4 000 000	-	4 000 000
16.09.1997		16.09.1997	-	2 025 000	-	2 025 000

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

52
tomannsboliger
til salgs

13.1M
12.7M
12 364 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

68
tomannsboliger
solgt

12.2M
12 177 000 Salgspris i snitt
12 149 000 Prisantydning i snitt
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 966 Bjørnekroken 33 Totalpris 12 490 000
68 802 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
49 253 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 40, bnr. 402

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15735-1187 **Eiendomsverdi ref nr:** VD8187

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

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.

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt bolig. Enkelte bruks slitasjer på innvendige overflater og installasjoner som er normalt i en brukt bolig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein fra byggeåret.
Renner, nedløp og beslag i sink/ lakkert stål/aluminium.
Noen renner skiftet i 2019.
Yttervegger over terreng består av isolert bindingsverk med panelte fasader fra byggeåret 1985.
Takkonstruksjon fra byggeåret.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Noen vinduer skiftet i 2019.
Malt hovedinngangsdør med sidefelt i glass.
Verandadører i 1. etasje fra 2019.
Utgang fra stue til veranda på ca. 15 m2. Utgang fra spisestue/kjøkken til veranda på ca. 27 m2.

Nytt terrassegulv og rekkverk 2024 (syd/øst)

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består av slipt betong, 1-stavs parkett og 3-stavs parkett.
Isolert betongdekke ned mot grunn fra byggeåret.
Påstøp med lys slipt betong i underetasje, riss i overflaten.

Rissene er kun kosmetisk og det er ikke svekket konstruksjon.
Ved eksponert slipt betong kommer det som regel riss i overflaten over tid.
Isolert trebjelkelag mellom etasjene.
1- løps Leca elementpipe fra byggeåret. Feieluke inn mot garderoberom.
Peisovn med glassdør i stue.

Åpen peis i stue underetasje.
Kontroll av yttervegger mot terreng er utført med pigg i veggelementet til Multimuren.
Ingen fukt registrert i vegg eller gulvkonstruksjon.
Innvendige trapper mellom etasjene fra byggeåret.
1- speils malt innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bilder og faktura for utførte arbeider er tilgjengelig hos eier.
Keramiske fliser på vegger. Sparklet og malt himling.
Det er målt ca 3,2 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.
Sluk og membranløsninger fra 2005.
Baderommet i 2. etasje er innredet med servantinnredning, badekar og dusj.
Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.
Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner (toalettrom) og yttervegg. Kontroll med Protimeter MMS 3 er utført på baderom, ingen fukt registrert på befaring.

Bad
Bilder og faktura for utførte arbeider er tilgjengelig hos eier.
Keramiske fliser på vegg. Sparklet og malt himling.
Det er målt ca 3,1 cm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.
Sluk og membranløsninger fra 2019.
Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.
Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner (toalettrom) og yttervegg. Kontroll med Protimeter MMS 3 er utført på baderom, ingen fukt registrert på befaring.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, åpen løsning mot stue og spisestue.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje fra 2005.
Fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg.
Toalettrom i 2. etasje fra 2005.
Fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør til baderommene og toalettrommene. 2005/2019.
Kobberør med plastkappe frem til kjøkkem fra byggeåret.
Innvendige avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusrammene.

Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.
Samsung varmepumpe luft til luft installert i 2019.
Bereder er innebygget i baderommet i underetasjen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt byggegrunn med komprimerte sprengsteinsmasser på fjell.
Drenering fra byggeåret. Dreneringen fungerer fremdeles, men det er viktig å følge med på utviklingen jevnlig.
Betong Multimur grunnmur fra byggeåret.
Tomt med skrånende terreng med flatere partier.
Vann- og avløpsledninger fra boligen og ut til offentlig nett er fra byggeåret 1985.
Boligen er oppført på en kolle med god avrenning ut fra boligens yttervegger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er ikke radonsikret. Det var heller ikke krav om radonsikring på oppføringstidspunktet.

Det bør vurderes å ettermontere radonsikring for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer i boligen.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

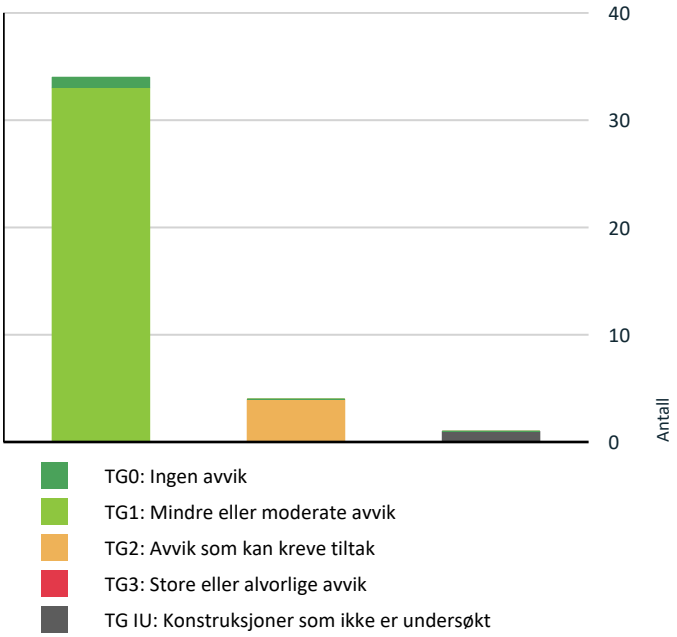
Tomannsbolig

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

Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1985

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeåret.



Betongtakstein fra byggeåret 1985.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag i sink/ lakkert stål/aluminium.
Noen renner skiftet i 2029.



Takrenner tilkoblet rør som fører takvann bort fra byggningskroppen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over terreng består av isolert bindingsverk med panelte fasader fra byggeåret 1985.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon fra byggeåret.



Bilde fra loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Noen vinduer skiftet i 2019.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hovedinngangsdør med sidefelt i glass.
Verandadører i 1. etasje fra 2019.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Brann og lyd klassifisert inngangsdør. med sidefelt i glass.



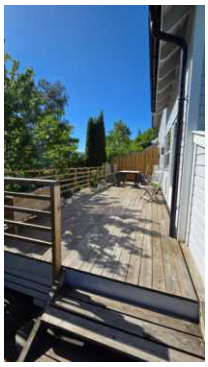
Verandadører med isolerglass fra 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

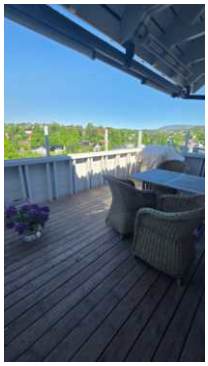
Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda på ca. 15 m2. Utgang fra spisestue/kjøkken til veranda på ca. 27 m2.

Nytt terrassegulv og rekkverk 2024 (syd/øst)



Veranda mot syd-øst ca. 27 m2.



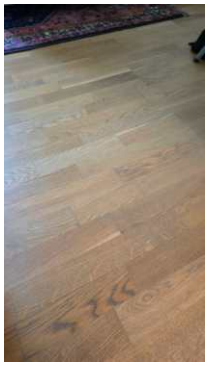
Veranda mot vest ca.15 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består av slipt betong, 1-stavs parkett og 3-stavs parkett.



3- stavs parkett



1- stavs parkett

Tilstandsrapport



Ris i slipt betonggulv i underetasje



Åpen peis i stue underetasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betongdekke ned mot grunn fra byggeåret.
Påstøp med lys slipt betong i underetasje, riss i overflaten.

Rissene er kun kosmetisk og det er ikke svekket konstruksjon.
Ved eksponert slipt betong kommer det som regel riss i overflaten over tid.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

1- løps Leca elementpipe fra byggeåret. Feieluke inn mot garderoberom.
Peisovn med glassdør i stue.

Åpen peis i stue underetasje.



Peisovn med glassdør i stue 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kontroll av yttervegger mot terreng er utført med pigg i veggelementet til Multimuren.
Ingen fukt registrert i vegg eller gulvkonstruksjon.



Søk med Protimeter MMS 3 (pigg) i ytterveggkonstruksjon mot terreng i underetasje.
Det ble ikke registrert noe unormalt fuktbilde etter kontroll.



Fuktsøk med Protimeter MMS 3 mot yttervegg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene fra byggeåret.

Tilstandsrapport



Malt tretrapp mellom etasjene.
Manglende håndløper i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1- speils malt innerdører.



1- speils malte tredører innvendig.

VÅTROM

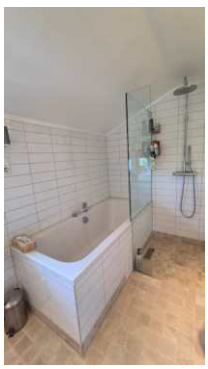
2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bilder og faktura for utførte arbeider er tilgjengelig hos eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Baderom i 2. etasje med fliser på vegg og gulv. Varmekabler i gulv.
Innredning med badekar, dusj med glassdører og servantinnredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Sparklet og malt himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Fliser på vegg. Malt himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 3,2 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membranløsninger fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

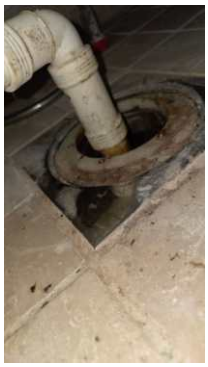
Det er ikke behov for noen tiltak.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusjsone



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

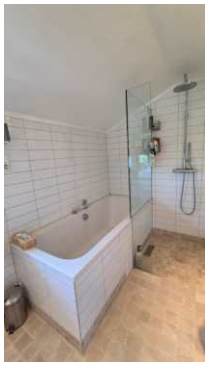
Beskrivelse

Baderommet i 2. etasje er innredet med servantinnredning, badekar og dusj.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Servantinnredning



Badekar og dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.

2. ETASJE > BAD

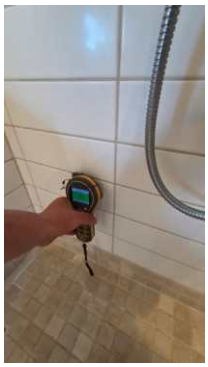
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner (toalettrom) og yttervegg. Kontroll med Protimeter MMS 3 er utført på baderom, ingen fukt registrert på befaring.



Fuktsøk i dusjsonen baderom 2. etasje.

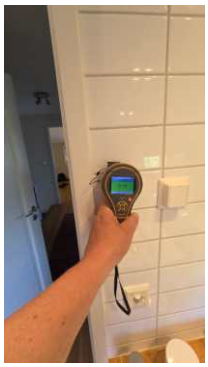


Fuktsøk i dusjsonen baderom 2. etasje.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i dusjsonen baderom 2. etasje.



Fuktsøk ved dør i baderom 2. etasje.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bilder og faktura for utførte arbeider er tilgjengelig hos eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Baderom underetasje.



Baderom underetasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg. Sparklet og malt himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 3,1 cm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membranløsninger fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Gulvsluk i dusj. Sluk med synlig membran til klemring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Innredet med servantinnredning, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner (toalettrom) og yttervegg. Kontroll med Protimeter MMS 3 er utført på baderom, ingen fukt registrert på befaring.

Årstall: 2019



Fuktsøk i dusjsonen, ingen fukt registrert på befaring

KJØKKEN

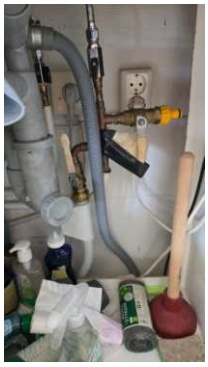
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning



Moderne kjøkkeninnredning med glatts skapfronter og integrerte hvitevarer.





Bilde fra benkeskap på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



Avtrekksvifte i stål over koketopp.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje fra 2005.
Fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ved etablering av innebygget sisterne i 2005 var det ikke krav om lekkasjesikring etter datidens regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kravet om lekkasjesikring fra innebygde sisterner på baderom i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK17).



Toalettrom i 2. etasje fra 2005



Toalettrom i 2. etasje fra 2005.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje fra 2005.
Fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ved etablering av innebygget sisterne i 2005 var det ikke krav om lekkasjesikring etter datidens regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kravet om lekkasjesikring fra innebygde sisterner på baderom i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK17).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør til baderommene og toalettrommene. 2005/2019.
Kobberør med plastkappe frem til kjøkkem fra byggeåret.



Fordelingsskap til rør i rørsystem.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

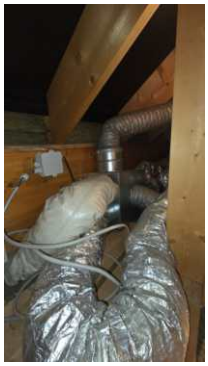
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusrammene.

Mekanisk avtrekk fra alle baderom og toalettrom.



Luftespalter i vindusrammer.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk fra baderom og toalettrom. Avtrekksvifte plassert på loft

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Samsung varmepumpe luft til luft installert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Innedel plassert i 1. etasje



Varmepumpe fra 2019.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er innebygget i baderommet i underetasjen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1 Ukjent, mindre oppgraderinger gjort i forbindelse med oppgradering av baderom/toalettrom i 2005 og 2019.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Oppgraderinger i forbindelse med nye baderom og toalettrom.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget for egen og andres sikkerhet.



Automatsikringer og måler i sikringsskap.



Kurs fortegnelse i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt byggegrunn med komprimerte sprengsteinsmasser på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret. Dreneringen fungerer fremdeles, men det er viktig å følge med på utviklingen jevnlig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og fungerer fremdeles, men det er viktig å følge med på utviklingen jevnlig.
Boligen er bygget på en kolle, og det er minimalt med vannbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må vurderes utskifting dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for fuktinntrengning i underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert inneklima.

Ingen tegn til fukt etter søk med protimeter MMS 3 på innside vegger mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong Multimur grunnmur fra byggeåret.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng med flatere partier.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger fra boligen og ut til offentlig nett er fra byggeåret 1985.



Hovedstoppekran i garderoberom i underetasje.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på en kolle med god avrenning ut fra boligens yttervegger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke radonsikret. Det var heller ikke krav om radonsikring på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

x

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør vurderes å ettermontere radonsikring for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer i boligen.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

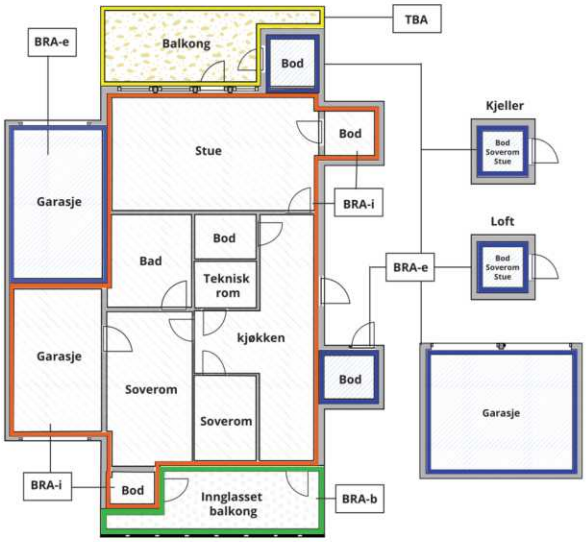
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	57			57			57
1. Etasje	60			60	42		60
Underetasje	59	3		62			62
Loft						17	17
SUM	**176**	**3**			**42**	**17**	**196**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, toalettrom, 3 soverom		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken		
Underetasje	Entré, peisstue, bad, toalettrom, garderoberom	Bod	
Loft			

Kommentar

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler. Opplyst åpent areal (TBA) i rapporten representerer verandaer 27 m2 + 15 m2

ALH areal i rapporten representerer lagerloft med lav takhøyde 17 m2 gulvareal.

BRA-e i rapporten representerer utvendig bod ca. 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	40	402		0	253 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnekroken 33

Hjemmelshaver
Augland Anne Karin, Gramdal Geir Vegar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Lysaker i Bærum kommune.

Adkomstvei

Offentlig

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

Opparbeidet med plan og beplantning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/VD8187

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

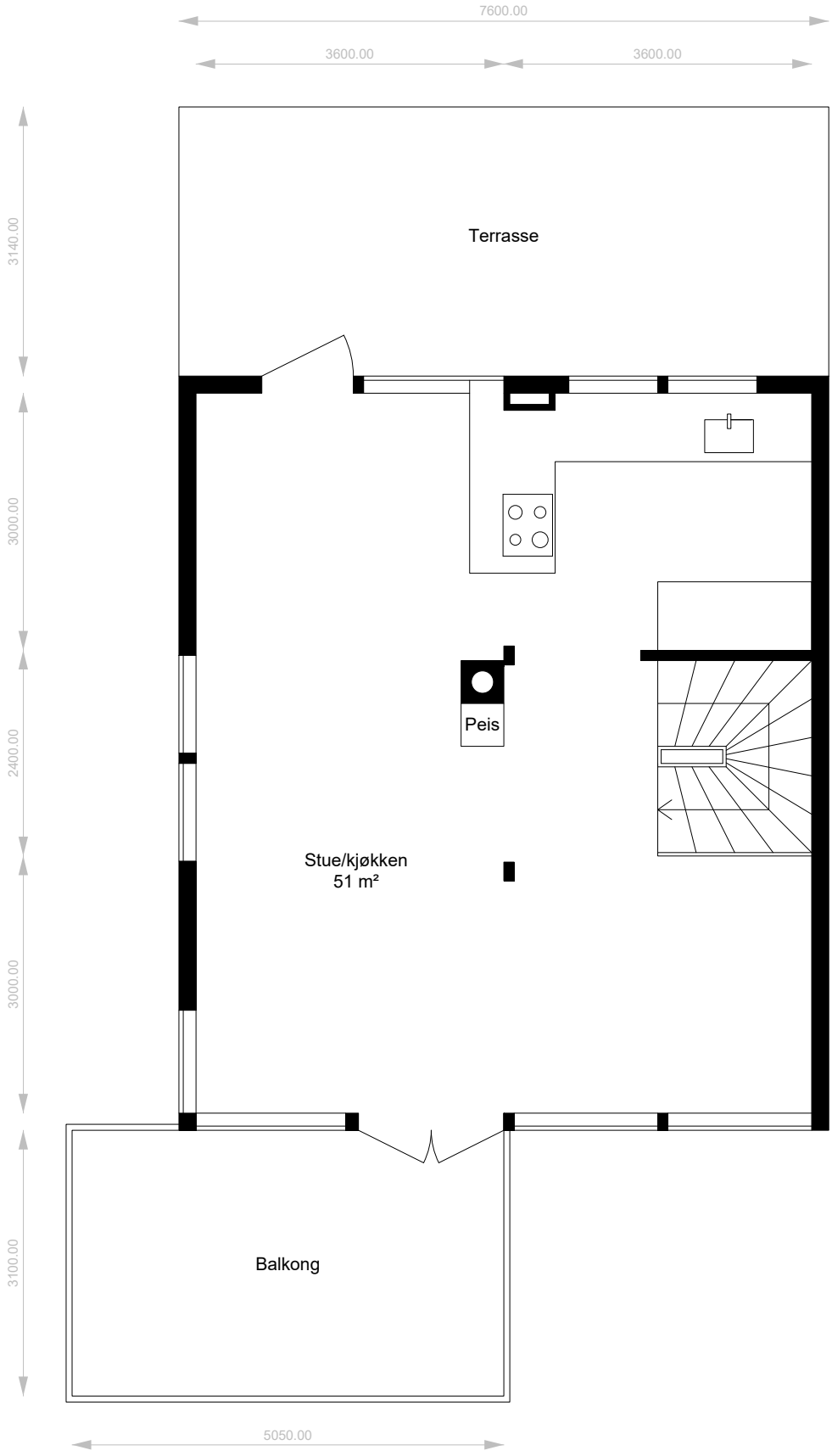
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Bjørnekroken 33

1. etasje

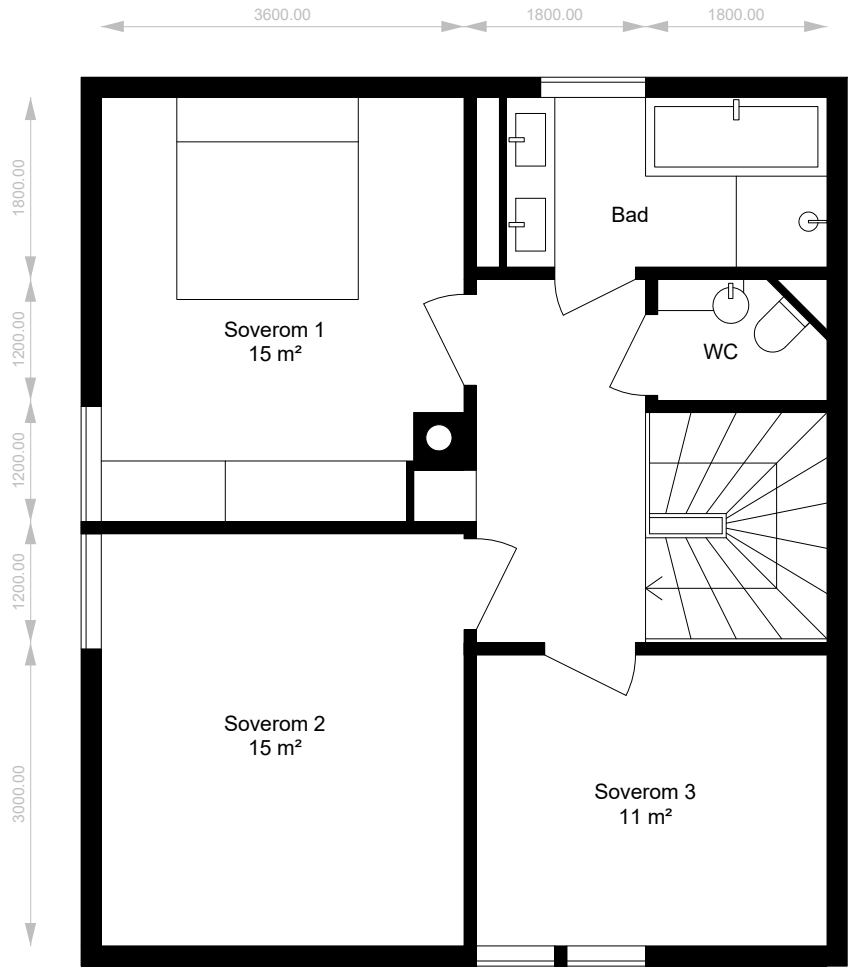


N

Skisse utformet av eier.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bjørnekroken 33

2. etasje

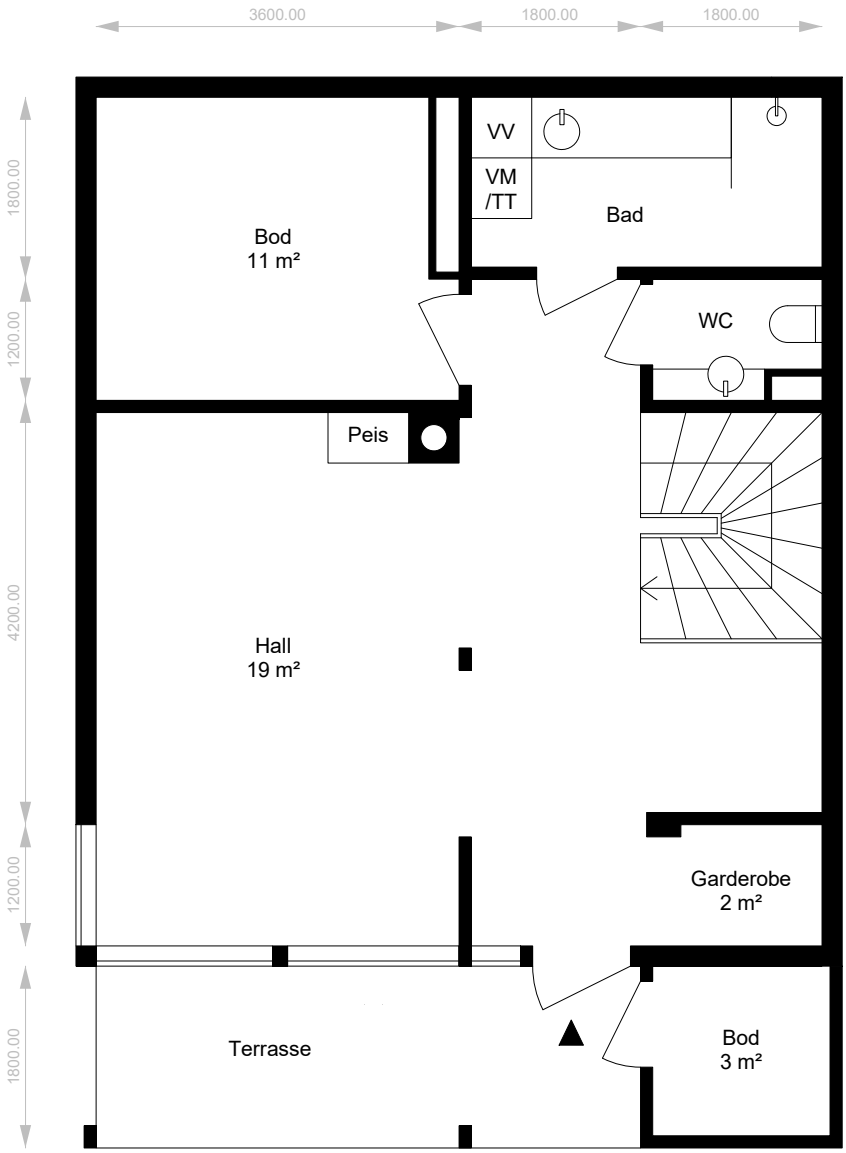


N

Skisse utformet av eier.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bjørnekroken 33

Underetasje



N

Skisse utformet av eier.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260301
Addresse	Bjørnekroken 33		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Geir Gramdal		
Selgers navn	Anne Karin Augland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2055

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh

Polise/avtalenr.:

101245247

Våtrom

Initialer selger:
G G
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad oppe + toaletter ca 2005Nytt bad nede ca 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Murmester Janken Fensholt & Sønner ASRørpartner, Varme & Sanitær ASFlow Meisingset VVS As

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt badNytt toalett oppe / nede

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra murer og rørlegger bad nede i 2018

Forklar:

Husker ikke

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt inntak ifm bad nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørpartner, Varme & Sanitær AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har byttet nedre takrenner og nedløp

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer på soverom, kjøkken, terassedører, inngangsdaør 2019Ny terasse mot nord bygget av BaneNor i 2005Nytt gulv i stue gjort av forsikringsselskap etter vannlekkasje fra kjøleskap ca 2020

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terasse mot sør bygget av eier på fundament på gammel terasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Husker ikke

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura montering av ny ytterdørFaktura montering av vinduer og terassedører.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ombygging av kjøkken i 2005Retting av jordfeil etter kontroll ca 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

HP Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lokalt el tilsyn etter innkalling

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt OK fra tilsyn

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Via Elkjøp

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av elbil lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Via huseierforening

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.05.2026

Signert av *Geir Gramdal*

Signert av *Anne Karin Augland*

Initialer selger:
G G
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305073**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6658490**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **402**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 039 kWh**



Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)

Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25379/7722967.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	1976005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1976005)
Navn	GRANFOS BRUG LTD, 40/97, 40/73, solliv. 11.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8838/1976005.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25379/7722967.pdf
Delarealer	**Delareal** 164 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV_T

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023006)
Navn	LYSAKER KOLLEKTIVTERMINAL MED TILHØRENDE GANGE- OG SYKKELFORBINDELSER
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER								

Avtale 90188201 (Avgiftsadresse: Bjørnekroken 33)

Situasjon

Røykvarslere	1 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	01.06.2018	10.04.2025	Ingen hjemme	Utført
Kjeller	1	01.06.2018	10.04.2025	Ingen hjemme	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 06.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ingen restanse per 31.03.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 430,18 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 212,96 kr
Sum	**21 419,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	183 m2	39.80	1/1	0 %	7 283,67 kr	1 820,91 kr
Avløp etter areal	15%	183 m2	45.26	1/1	0 %	8 283,31 kr	2 070,83 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**21 396,17 kr**	**5 349,07 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 40/402		
Utskriftsdato	05.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 402	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnekroken 33, gatenr 2208 1366 Lysaker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	701 2	Lysaker 01 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060102 801	Fornebulandet Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.09.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	253,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/40/402	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/40/402	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	21.02.1996	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.06.2023	Berørt	3201/40/63	0,0
			Berørt	3201/40/94	0,0
			Berørt	3201/40/242	0,0
			Berørt	3201/40/402	0,0
			Berørt	3201/40/403	0,0
			Berørt	3201/40/404	0,0
			Berørt	3201/40/405	0,0
			Berørt	3201/40/420	0,0
			Berørt	3201/40/454	0,0
			Berørt	3201/40/455	0,0
			Berørt	3201/40/456	0,0
			Berørt	3201/40/457	0,0
			Berørt	3201/40/458	0,0
			Berørt	3201/40/459	0,0
			Berørt	3201/40/460	0,0
			Berørt	3201/40/461	0,0
			Berørt	3201/40/465	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.1986	Avgiver	3201/40/97	-253,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/40/402	253,0

Annen forretningstype	Forretning:	17.09.1986	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.06.2023	Berørt	3201/40/14	0,0
			Berørt	3201/40/58	0,0
			Berørt	3201/40/59	0,0
			Berørt	3201/40/60	0,0
			Berørt	3201/40/61	0,0
			Berørt	3201/40/62	0,0
			Berørt	3201/40/63	0,0
			Berørt	3201/40/68	0,0
			Berørt	3201/40/91	0,0
			Berørt	3201/40/92	0,0
			Berørt	3201/40/93	0,0
			Berørt	3201/40/97	0,0
			Berørt	3201/40/98	0,0
			Berørt	3201/40/99	0,0
			Berørt	3201/40/240	0,0
			Berørt	3201/40/241	0,0
			Berørt	3201/40/242	0,0
			Berørt	3201/40/286	0,0
			Berørt	3201/40/296	0,0
			Berørt	3201/40/302	0,0
			Berørt	3201/40/322	0,0
			Berørt	3201/40/385	0,0
			Berørt	3201/40/386	0,0
			Berørt	3201/40/402	0,0
			Berørt	3201/40/403	0,0
			Berørt	3201/40/404	0,0
			Berørt	3201/40/405	0,0
			Berørt	3201/40/406	0,0
			Berørt	3201/40/407	0,0
			Berørt	3201/40/408	0,0
			Berørt	3201/40/409	0,0
			Berørt	3201/40/410	0,0
			Berørt	3201/40/411	0,0
			Berørt	3201/40/412	0,0
			Berørt	3201/40/413	0,0
			Berørt	3201/40/414	0,0
			Berørt	3201/40/420	0,0
			Berørt	3201/40/422	0,0
			Berørt	3201/40/463	0,0
			Berørt	3201/40/464	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnekroken 33	Bolig	180,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	20.06.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6658490			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		63,0		63,0				
H01			60,0		60,0				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



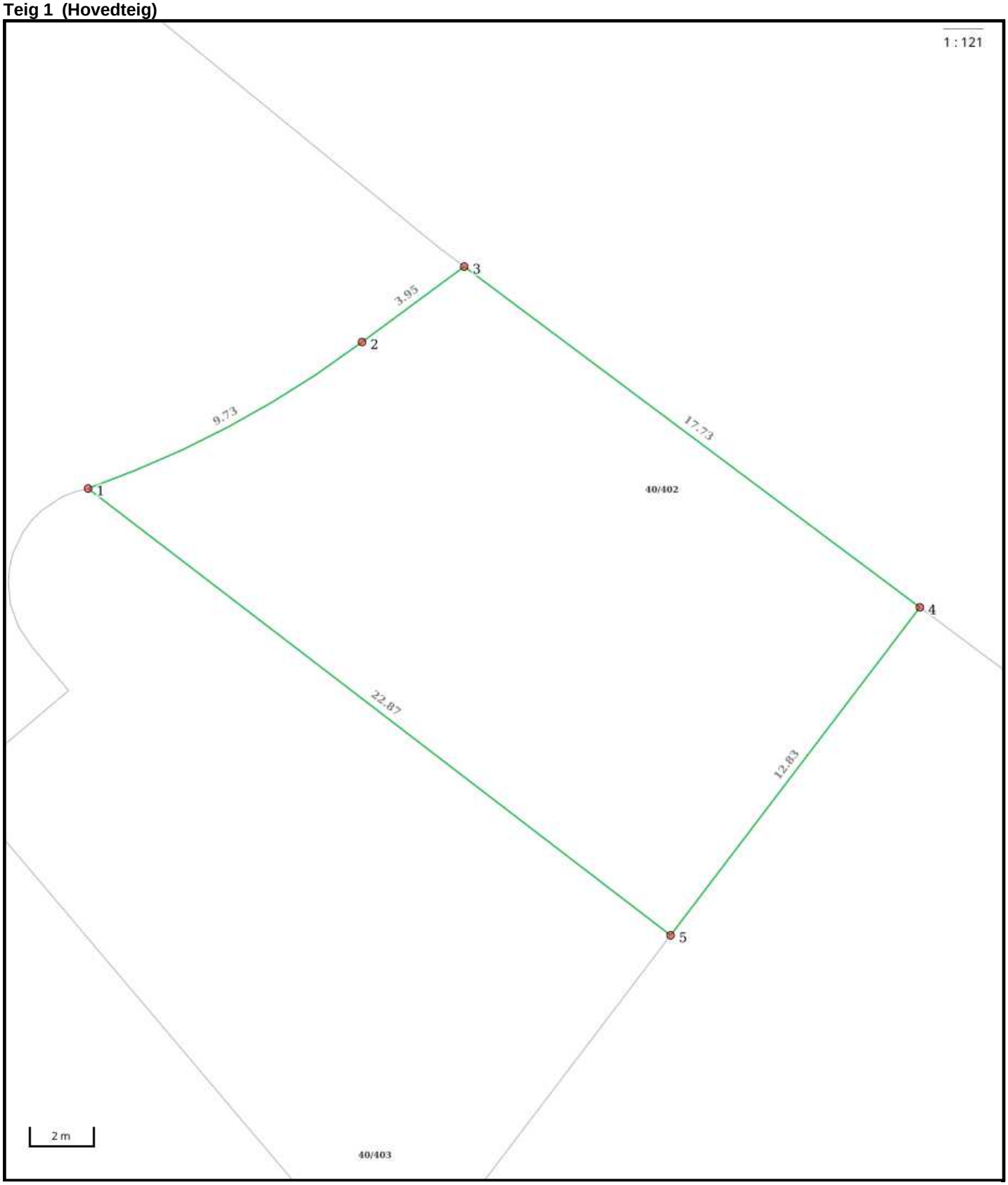
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 253,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 940,07	591 155,93	9,73m	Terrengmålt	13	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 945,39	591 164,03	3,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 948,01	591 166,99	17,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 938,74	591 182,10	12,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 927,87	591 175,28	22,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

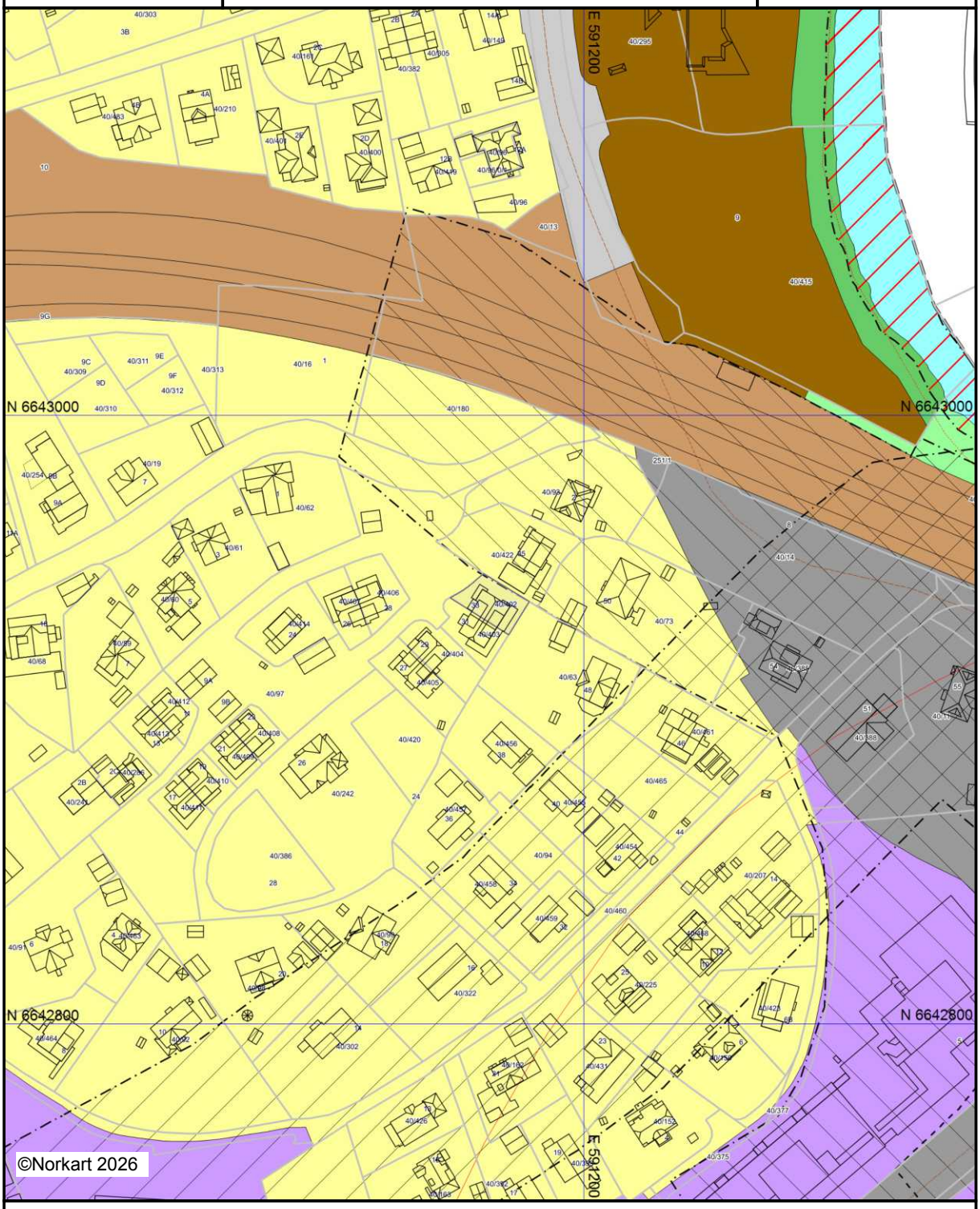
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/402
Adresse: Bjørnekroken 33
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

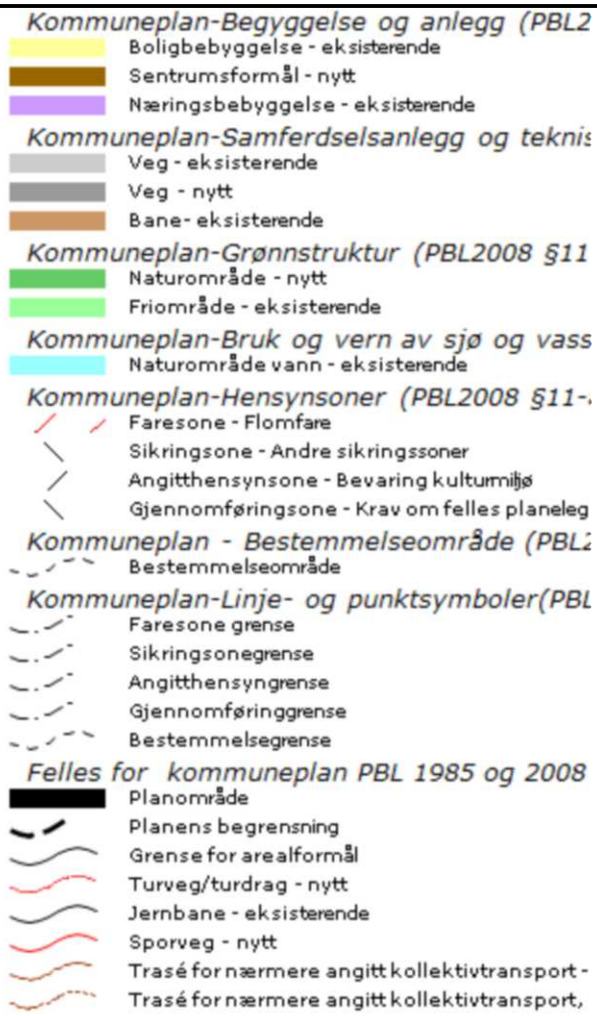
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1976005

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 26.01.1979 stadfestet disse bestemmelser.
I medhold av § 28 nr. 3 i bygningsloven av 18 juni 1965 har bygningsrådet i møte 22.06.1983 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser merket med * og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANFOSS BRUG LTD, GNR. 40, BNR. 97 OG DEL AV GNR. 40 BNR. 73 – SOLLIVEIEN 11 OG 1.

§ 1
*Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kartbilag 48, *delvis justert på kart bilag 86.*

§ 2
Planområdet tillates bebygd i samsvar med reguleringsformål, byggegrenser og utnyttelsesgrad som* vist på kartet.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor den viste byggegrense.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
På eiendommen gnr. 40 bnr. 97 kan oppføres gruppevis, eventuelt sammenkjedet småhusbebyggelse. Del av eiendommen gnr. 40 bnr. 73 skal bebygges med frittliggende enebolig.

§ 3
*Før byggetillatelse gis på gnr. 40, bnr. 97, må det for denne eiendom foreligge *utomhus- og bebyggelsesplan*, godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal *utformes med særlig vekt på landskapsbehandling og for øvrig* i samsvar med kommunenes vedtekt til bygningslovens §69.3.

§ 4
*Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens frisiktbestemmelser. Eksisterende vegetasjon bør *i størst mulig grad* søkes bevart.

§ 5
*Før innflyttingstillatelse/ferdigattest gis, kan bygningsrådet kreve at garasjer og biloppstillingsplasser er oppført/opparbeidet i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk etter gjeldende retningslinjer. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg *som vist på endret reguleringsplan, kart bilag 86.*

§ 6
Eventuelt gjerde mot nabo og vei skal tilpasses omgivelsene (farge, materialer og høyde*).*
**For sammenkjedet bebyggelse og tomannsboliger tillates ikke oppsatt gjerde mellom de enkelte boligparseller.*

§ 7
Den regulerte felles adkomst med tilknytning til Nordraaks vei må opparbeides før byggetillatelse gis.

§ 8

**Bjørnekroken 1 og eventuell fremtidig nordøstlig parsell av Solliveien 11 A skal ha hver sin separate avkjørsel fra regulert adkomstvei gjennom planområdet, som vist på kart bilag 86. Bjørnekroken 3, 5 og 7 skal ha felles avkjørsel fra samme vei og rett til 3 biloppstillingsplasser innen planområdet som vist på kart bilag 86.*

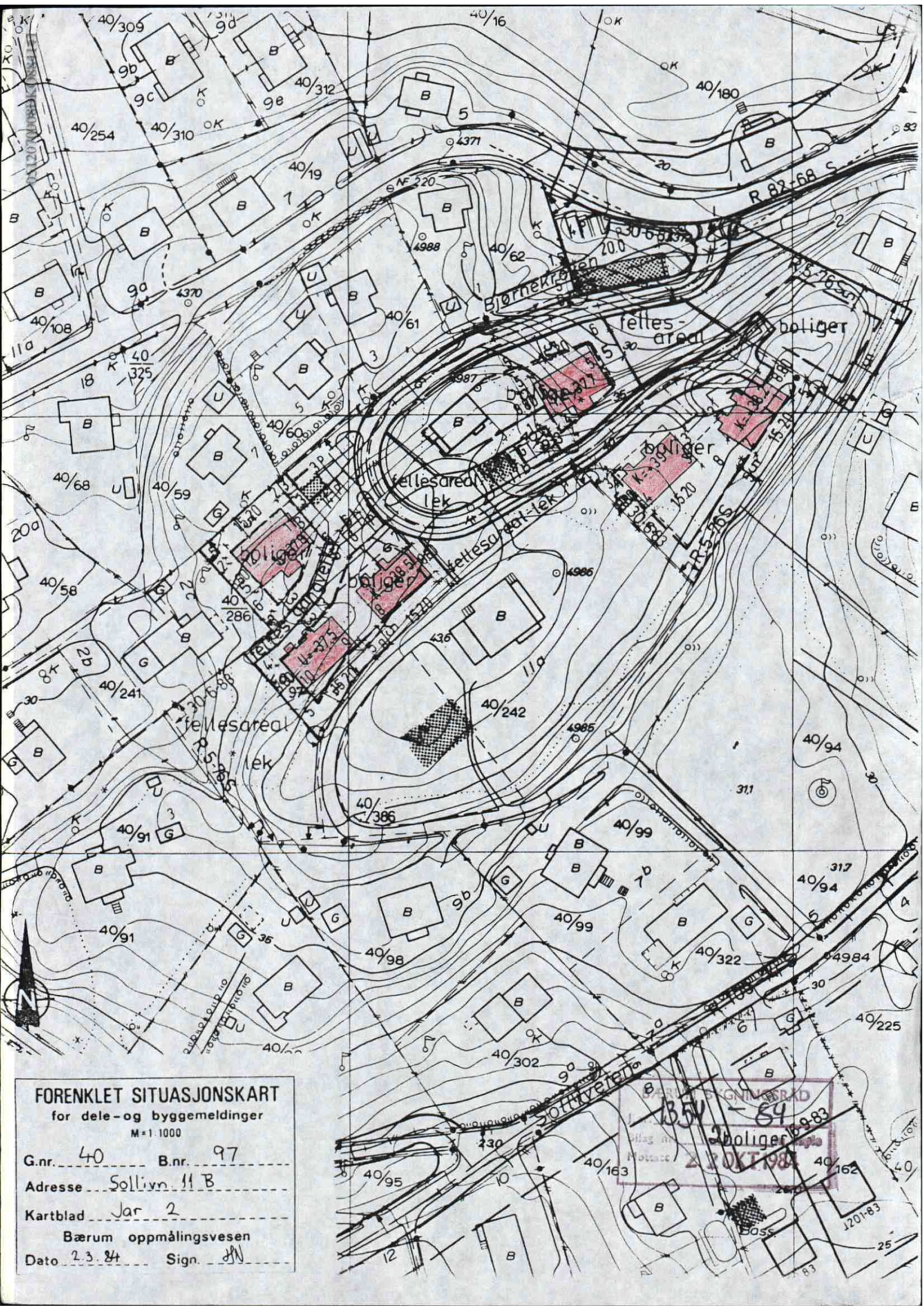
§ 9

Eventuelt inngrep i fellesarealet avsatt til lek kan bare foretas i samsvar med plan godkjent av bygningsrådet, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 10

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelser i gjeldende lover, forskrifter og vedtekter. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo



FORENKLET SITUASJONSKART

for dele- og byggemeldinger

M = 1:1000

G.nr. 40 B.nr. 97

Adresse Sollivn. 11 B

Kartblad Jar 2

Bærum oppmålingsvesen

Dato 2.3.84 Sign. HN

BÆRUM BYGNINGSRÅD

Saksnr. 1354 - 84

Tillag nr. 3 boliger

Mottatt 23 OKT 1984

Boss

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/402
Adresse: Bjørnekroken 33
Utskriftsdato: 05.05.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

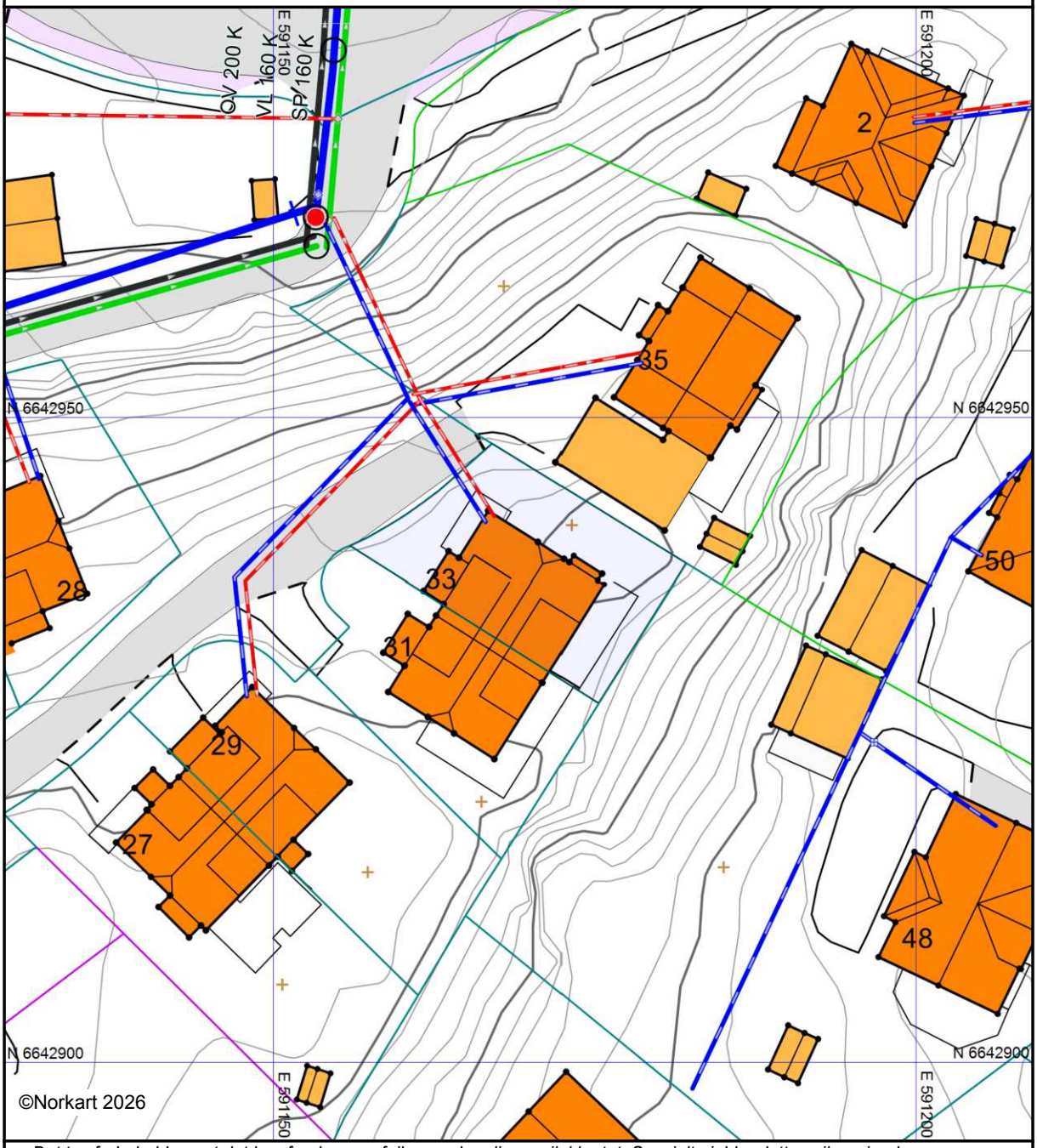
Eiendom: 40/402
Adresse: Bjørnekroken 33
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

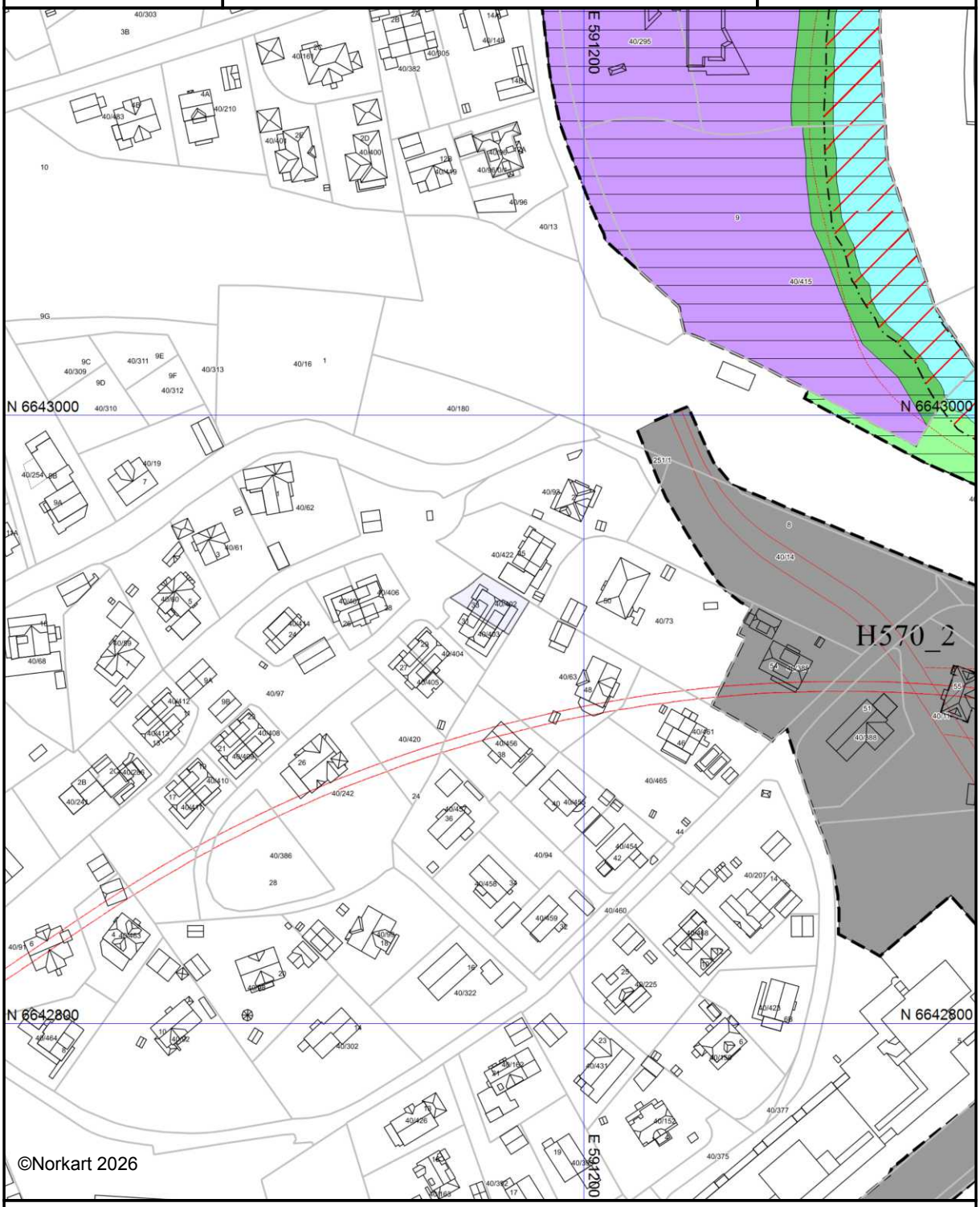
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 40/402
Adresse: Bjørnekroken 33
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 40/402
Adresse: Bjørnekroken 33
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

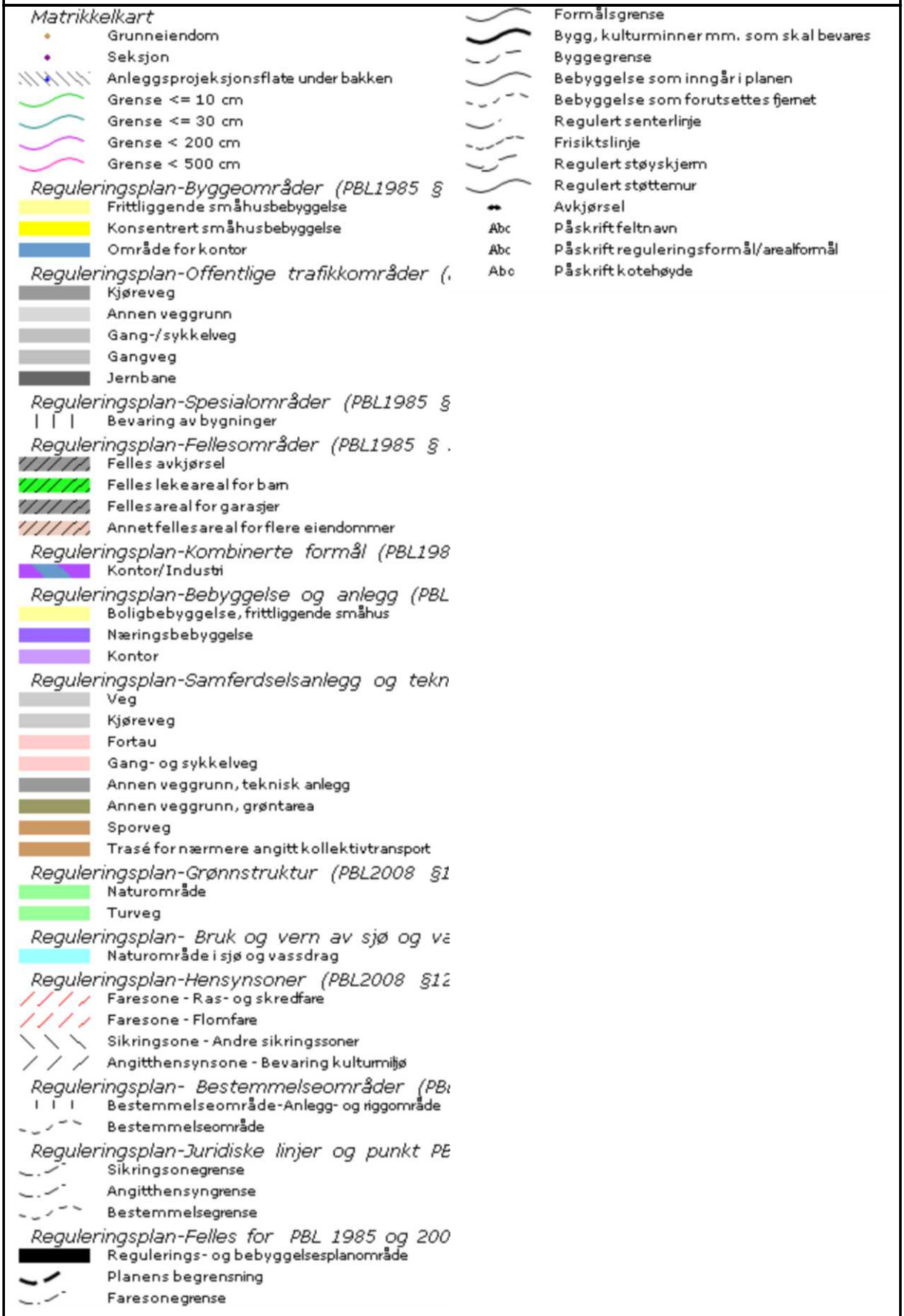
N

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



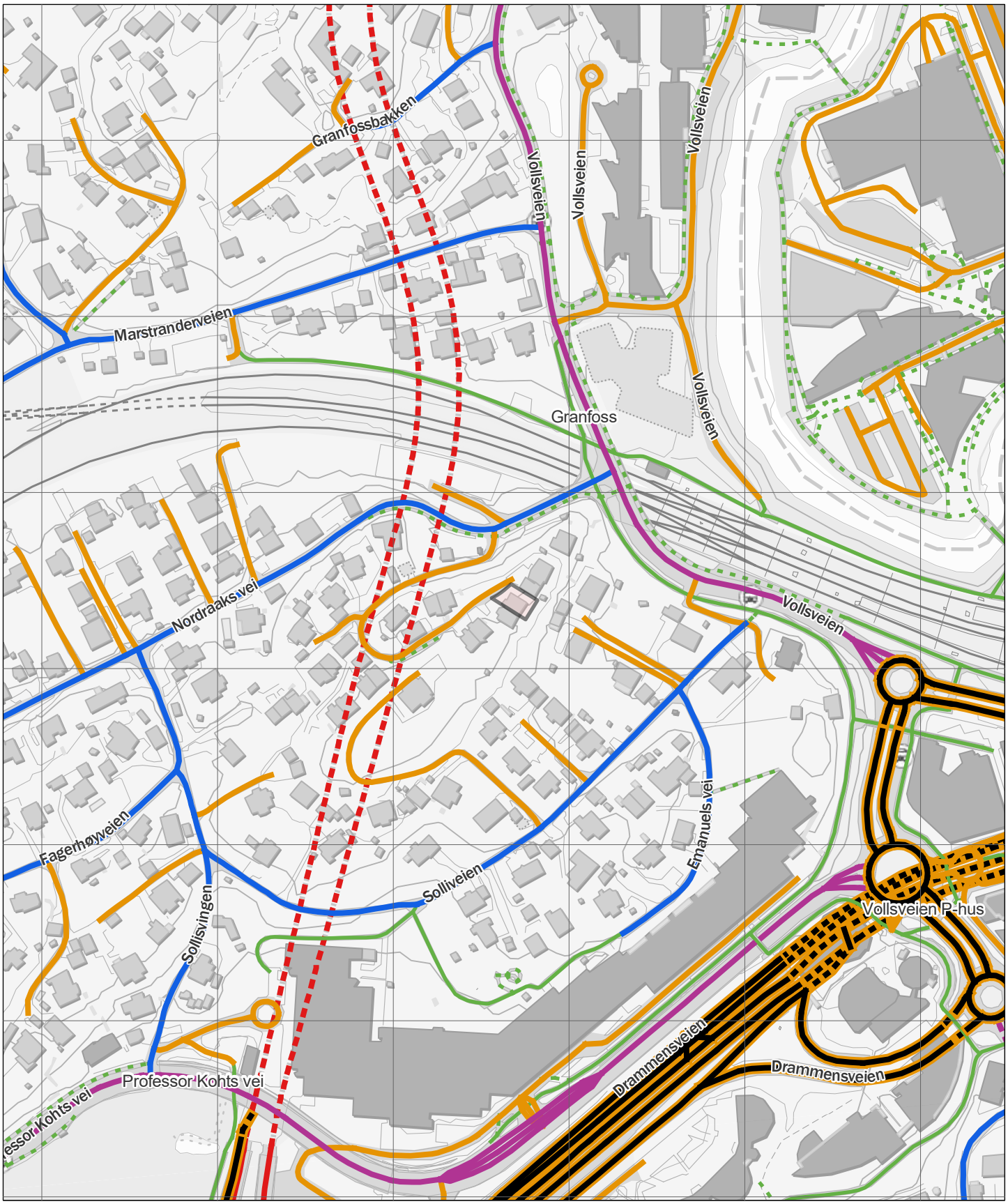
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/402/0/0
Adresse: Bjørnekroken 33, 1366 LYSAKER

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/05/2026



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	40	**Bnr**	402	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Bjørnekroken 33 , 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1984/1354	Tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2008/10952	Bjørnekroken 28 29 33 - Nordraaks vei 2 - støyskjermingstiltak	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

0512070008BKO8844011

A/S Moelven Brug
Feltutbyggingsdivisjonen

2390 MOELV

Erik K. Olsen, Moelven Brug
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

FERDIGATTEST

Jnr. 1354-84

Adresse BJØRNEKROKEN 31 OG 33

Gnr: 40 Bnr: 97 Tomt nr: 1, 2

Ferdigbesiktigelse avholdt: 10. desember 1985

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG OG RIV. AV GARASJE

Byggherre: A/S Moelven Brug

Anmelder: A/S Moelven Brug

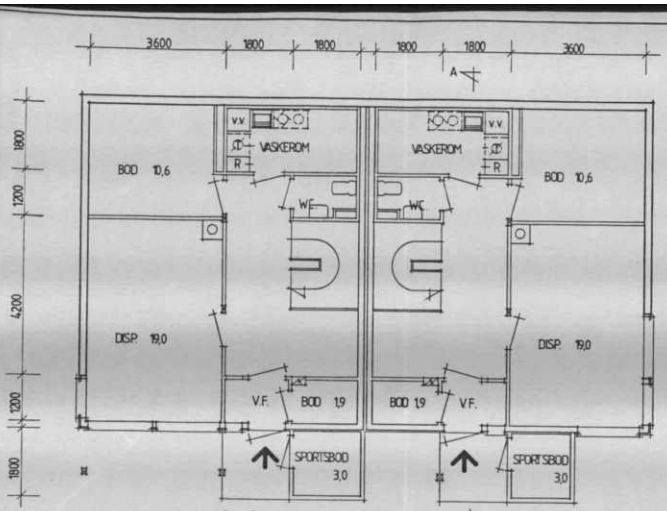
Ansvarshavende: Erik K. Olsen, Moelven Brug

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

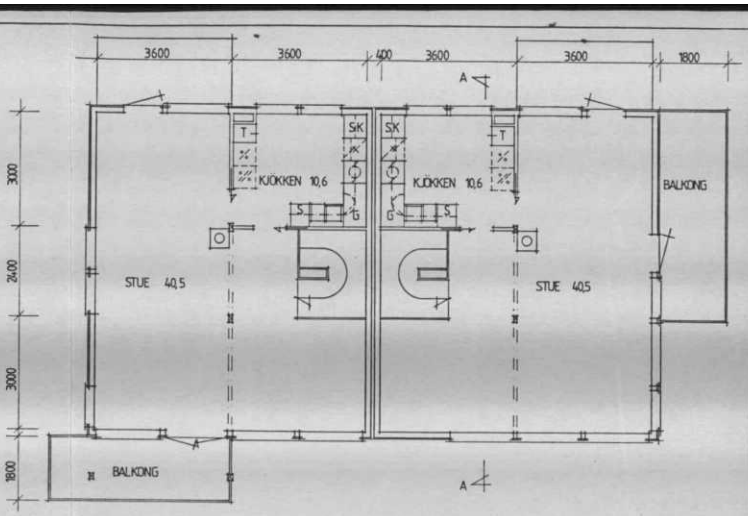
Sandvika, 24.11.1986
For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

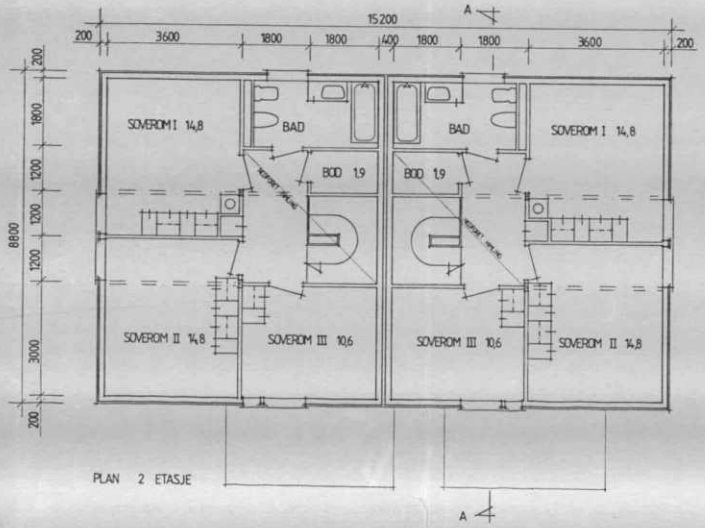
Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



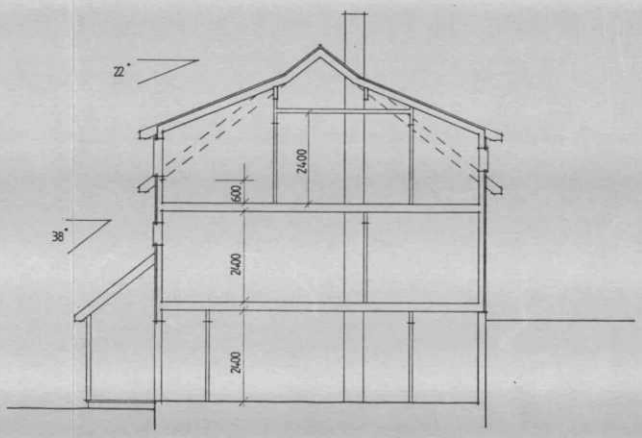
PLAN KJELLERETASJE 1 C3+ A 2 C4+



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE



SNITT A–A

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1354-84
Bilag nr. 16
Mottatt 5 NOV 1984
In dupl.

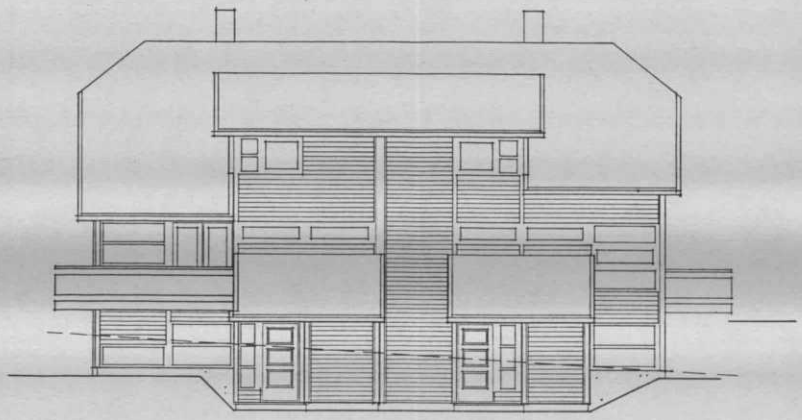
A REV. TEKST. 84.10.31 ØP.

HUSTYPE C3+, C4+
HUS NR. 1 og 2.
PLANER OG SNITT.

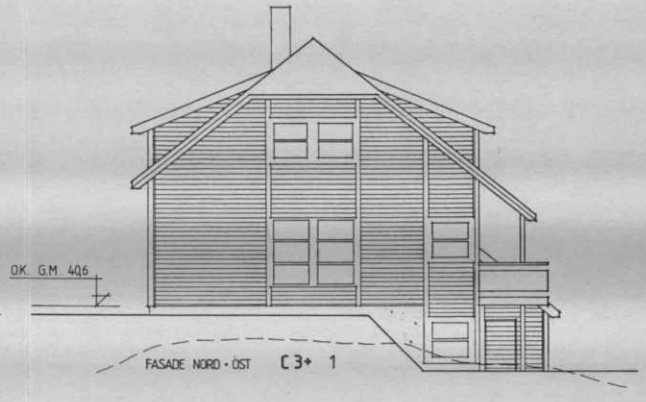
SOLLIVEIEN 11 b, BÆRUM.
a/s GRANFOS BRUG ltd.

BYGGETYPEKONT. MJELVEN BRUG
ELTUTVEGINGSENHETEN

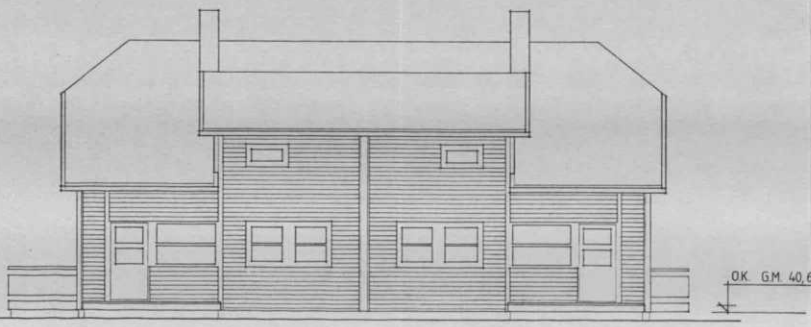
BTA 205 | BRA 134 | BA 145
M/A 1:100
Dato VF
Dato 840825
Prosjekt nr. 1526
027 A



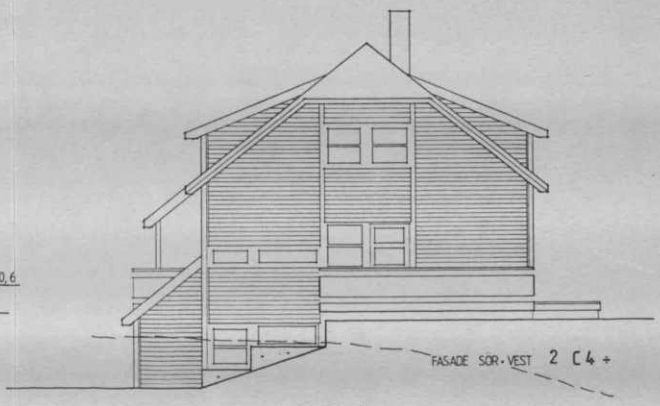
FASADE NORD-VEST 1 C3+ 2 C4+



FASADE NORD-ØST C3+ 1



FASADE SØR-ØST 2 C4+ 1 C3+



FASADE SØR-VEST 2 C4+

BÆRUM BYGNINGSRÅD
4. gir. 1354-84
Bilag nr. 17 In duplo
Mottatt 5 NOV 1984

A REV. VINDUER 84.10.31 Jo.

HUSTYPE C3+, C
HUS NR. 1 og 2

FASADER.

SOLLIVEIEN 11 b, BÆRUM.
a/s GRANFOS BRUG ltd.

Arkitekter MOELVEIEN BRUG
FELLESTEGNESTUE

Mål 1:100
Tegn. JK
Dato 84.08.25
Arkprosjekt nr. 1526
Tegn. nr. 028 A

05120700008BKO884390

A/S Moelven Brug
Feltutbyggingsdivisjonen

2390 MOELV

Jnr.
1354-84 BRH/bb
bilag: 1-35
Jnr. 1355/1359-85
bilag 1-7

Dato
18.3. 1985

GODKJENNELSE OG APPROBASJONSBETINGELSER FOR 5 TOMANNSBOLIGER OG RIVING AV GARASJE PÅ GNR. 40 BNR. 97
BYGGEPLASSADRESSE: SOLLIVN. 11 B
BYGGHERRE: A/S MOELVEN BRUG

Vi viser til Deres søknad mottatt 22.10.84 om byggetillatelse for ovennevnte byggearbeid.

Naboprotest av 25.oktober 1984 fra K. Lykken Heggemsnes og protest av 7.november 1984 fra Torgeir Bakke er vurdert, men bygningssjefen har funnet å ikke kunne ta protestene til følge da byggherrens interesser må veie tyngst i dette tilfellet.

Bygningssjefen innvilger søknaden og approberer denne på følgende betingelser:

De betingelser som er anført i vedlagte skjema "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum , del 1 og 2.

Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet bilag 2, jfr. godkjent utomhusplan.

Skriftlig rekvisisjon for påvisning av bygningens beliggenhet må sendes bygningsvesenet.

Den ubebygde del av eiendommen må få parkmessig opparbeidelse.

Oppfylling må ikke ha brattere stigningsforhold enn 1:2.

Skråningsfoten må avsluttes minst 0,5 m fra nabogrense.

Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger bilag 16 og 17 (jnr. 1354-84),bilag 6 og 7 (jnr. 1355/1357-84) og bilag 6 (jnr. 1358-84) og bilag 6 og 7 (jnr. 1359-84).

Brannvesenets betingelser av 6.11.84, jfr. bilag 19 som vedlegges.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger in duplo av bærende konstruksjoner må innsendes bygningsvesenet for kontroll og må foreligge på byggeplassen i godkjent stand ved

05120700008BK0884391

Veivesenets betingelser av 31.10.84, jfr. bilag 14, som vedlegges.

Den enkelte leilighetsinnehaver skal ha fast plass for bil i garasjeanlegget. Forholdet skal være sikret i skjøtet eller husleiekontrakt.

Opparbeidelse av avkjørsel,snuplass og biloppstillingsplasser må være ferdig opparbeidet og godkjent av bygningskontrollen før bebyggelsen tas i bruk.

Vann- og kloakkvesenets betingelser av 13.11.84, jfr. bilag 24, som vedlegges.

Park- og idrettsvesenets betingelser av 3.desember 1984, jfr. bilag 26.

Nota for byggingsgebyr på samlet kr. 12.500,- følger vedlagt. Beløpet må være innbetalt innen 14 dager.

Byggetillatelseskort vil ikke bli utstedt før det foreligger:

✓ 1. Melding fra kommunekassereren om at byggingsgebyret er betalt.

✓ 2. Gjenpart in duplo av vedlagte kloakkerklæring med bekreftelse fra herredskriveren om at den er innlevert for tinglysning.

✓ 3. Skriftlig bekreftelse om at vann- og kloakkledninger er ført fram til eiendommen i samsvar med godkjente planer og gitte bestemmelser, og under tilsyn av vann- og kloakkvesenet.

4. Utomhusplan i godkjent stand.

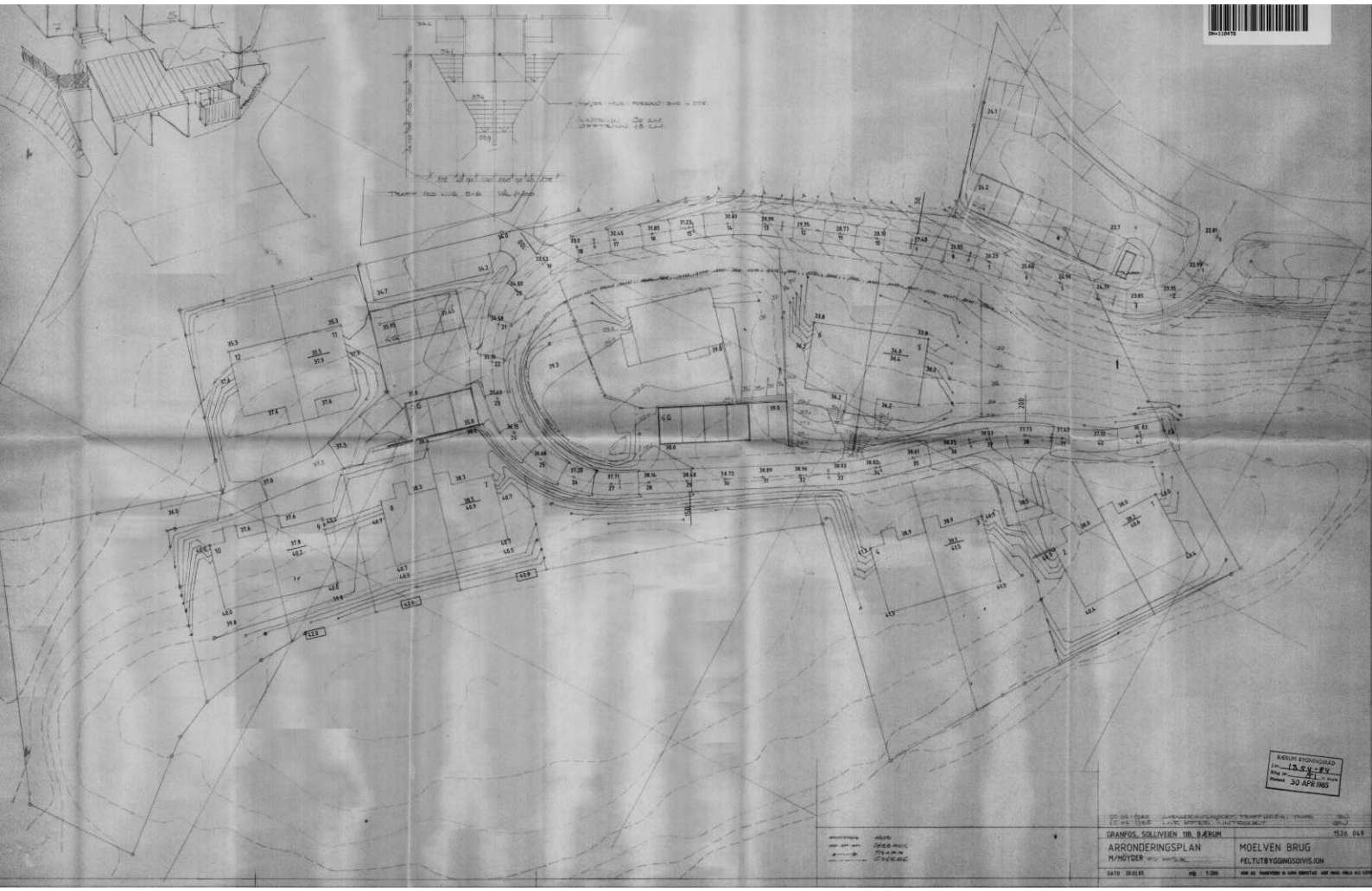
✓ 5. Før endelig godkjennelse må husene være prøvestukket på stedet.

Forbehold: Dersom vedtaket blir påklaget og klagen tatt til følge, må eventuelle utførte byggearbeider rettes i den utstrekning de er i strid med den omgjorte avgjørelse. Eventuelle ulemper eller tap i denne forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Knud Engelbreth
byggingssjef

R. Rohde Hansen

Vedlegg:
Skjema 84 del 1 og 2, 88, F2.



GRANFOS, SOLLIVEIEN 11B, BÆRUM

1526 049

ARRONDERINGSPLAN
M/HØYDER

MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

DATO 20.02.85 MÅL 1:200

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn. 15 SEP 1989
Saks nr. 89/4121
Godkjent 30 APR 1985

05120700008BKO884397

A/S Moelven Brug
Feltutbyggingsdivisjonen

2390 MOELV

Erik K. Olsen, Moelven Brug
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

Jnr.
1354-84 VØ/as
bilag 69 og 70

Dato
23.12.1985

TOMANNSBOLIG OG RIV, AV GARASJE PÅ GNR. 40 BNR. 97
BYGGEPLASSADRESSE: BJØRNEKROKEN 31 OG 33
EIER: A/S MOELVEN BRUG

Vi viser til brev av 27 november d å fra Moelven Brug med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 10.12. d.å. var det følgende å bemerke:

1. W.C.-rom må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:133.

2. Bygget må utstyres med husbrannstige. Stigen skal rekke til øverste vindu og over takskjegg, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 1.

3. Veivesenets uttalelse av 11. ds. vedlegges.

Vi viser samtidig til Deres brev av 16. ds. hvor De søker om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen til nabogrense mot sydvest. Bygningsvesenet innvilger søknaden da det i dette tilfelle ikke er fare for brannoverføring fra terrassen til nabohuset.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. februar 1986.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 1. februar 1986.

For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

Vedlegg

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **08/10952**
J.post ID: 10/23336

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	04.02.2010	308/10

Adresse - Tiltak:	Bjørnekroken 28 29 33 - Nordraaks vei 2 - støyskjermingstiltak		
Gnr/Bnr:	40/93	Mottatt:	21.1.10
Tiltakshaver:	Jernbaneverket Utbygging	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Cowi AS	Komplett:	21.1.10

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.

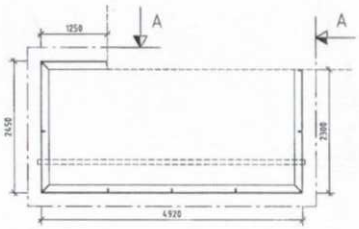
Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Moderne Byggfornyelse AS – Bjørnekroken 28-29-33	841323
Kontrollerklæring - Moderne Byggfornyelse AS – Nordraaks vei 2	841324

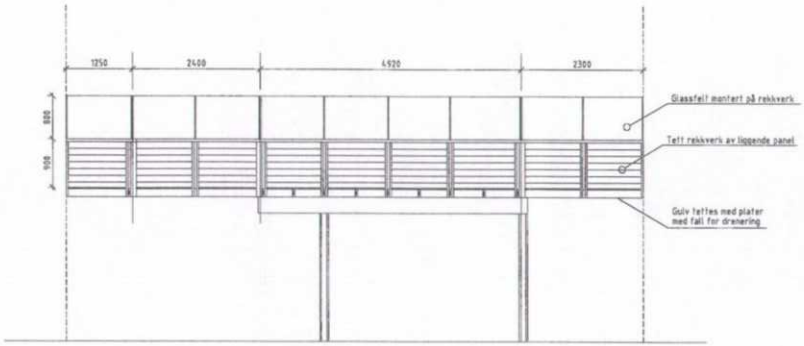
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler



PLAN
1:50

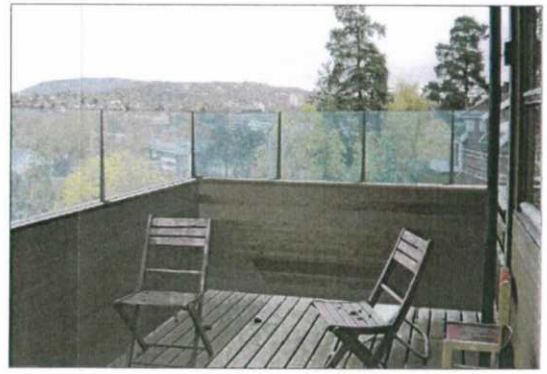


OPPRISS A-A
1:50
UTBRETTET



Før tiltak

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 APR. 2008
J.NR. 08/39658
BILAG 45610



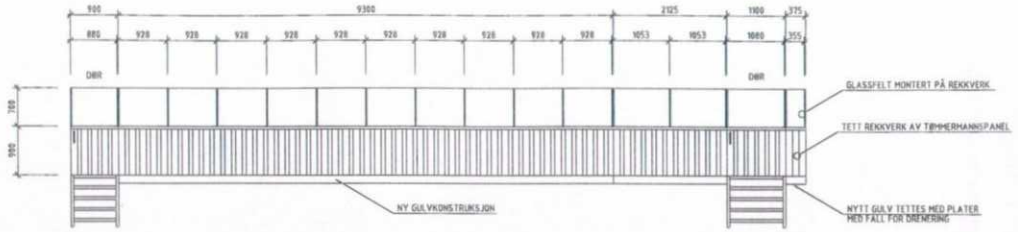
Etter tiltak



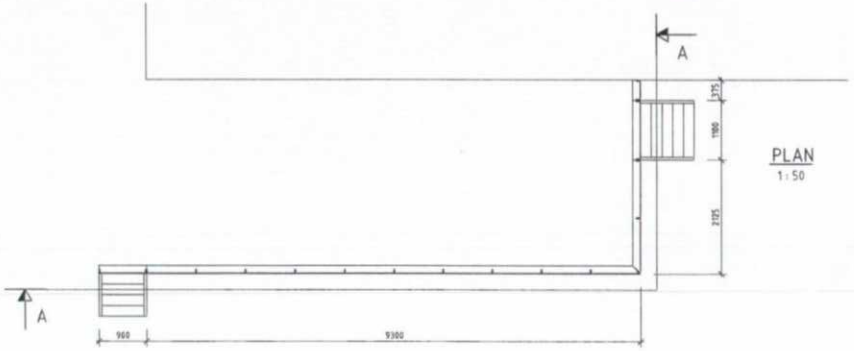
Vedlegg E2

01	NY TEGNING	28.02.2008	PCE	ESU	FGB
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av

ASKERBANEN, LYSAKER STASJON STØYSKJERM BJØRNEKROKEN 29 GNR. 40 BNR. 404 BÆRUM KOMMUNE	Målestokk: 1:50 (A1)	Oppdr.nr.: 116816 Filnavn: USA40-6-T-X10455.SKJerm
	Prosjektert: COWI	
	Prosj. tegn. nr.:	
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	
NYTT DOBBELTSPOR SKØYEN - ASKER 40 LYSAKER STASJON	Tegningsnummer: USA40-6-T-X10455	Revisjon: 01
Jernbaneverket	Tegningsnummer:	Revisjon:



OPPRISS A-A
U
UTBRETTET



PLAN
1 : 50

BÆRUM KOMMUNE
Plansøksjonen
MOTTATT 29 APR. 2008
J.NR. 08/39658
BILAG 456084



Før tiltak



Etter tiltak



SITUASJONSPLAN
1 : 100

Vedlegg E4

01	NY TEGNING	19.12.2007	PCE	ESU
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utført av	Kontr. av

ASKERBANEN, LYSAKER STASJON
STØYSKJERM BJØRNEKROKEN 35
GNR. 40 BNR. 422
BÆRUM KOMMUNE

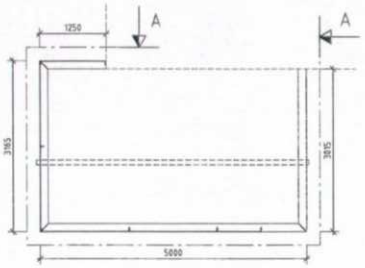
Målestokk	1:50 (A1)
Rapp.nr	116816
Filnavn	USA40-6-T-X10458
Prosjektert	COWI
Prosj. legn. nr.	
Dreiebok for	
Dreiebok av	

NYTT DOBBELTSPOR SKØYEN - ASKER
40 LYSAKER STASJON

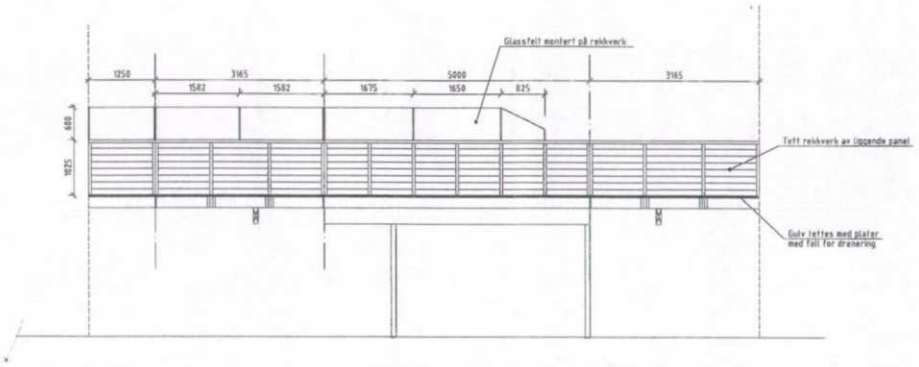
Tegningsnummer: USA40-6-T-X10458

Jernbaneverket

Tegningsnummer:



PLAN
1:50



OPPRISS A-A
1:50
UTBRETTET

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 APR. 2008
J.NR. 08/39658
BILAG 456098



SITUASJONSPLAN
1:100



Før tiltak

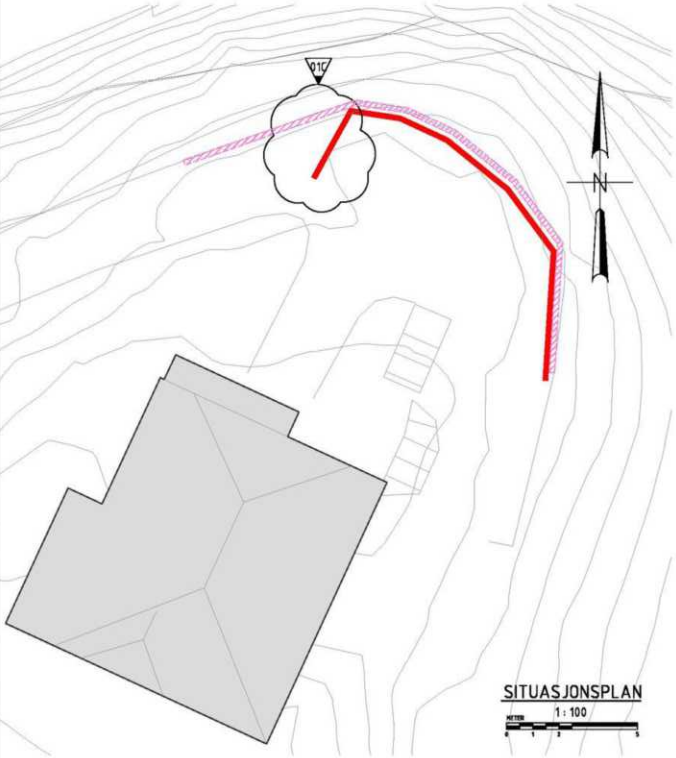


Etter tiltak

Vedlegg E3

01	NY TEGNING	28.02.2008	MAHE	PCE	FGB
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av

ASKERBANEN, LYSAKER STASJON STØYSKJERM BJØRNEKROKEN 33 GNR. 40 BNR. 402 BÆRUM KOMMUNE	Målestokk 1:50 (A1)	Oppdr.nr. 116816 Filnavn USA40-6-T-X10457.DWG	
	Produsent OOWL		
	Prod. tegn. nr.		
	Erstatning for		
	Erstattet av		
NYTT DOBBELTSPOR SKØYEN - ASKER 40 LYSAKER STASJON	Tegningsnummer USA40-6-T-X10457		Revisjon 01
Jernbaneverket	Tegningsnummer		Revisjon



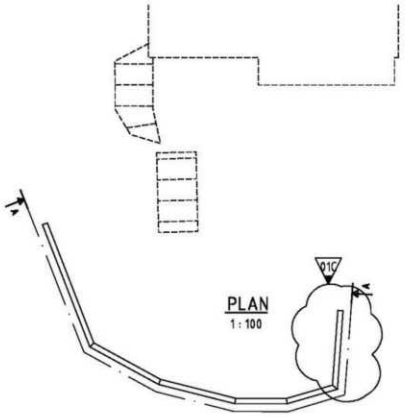
SITUASJONSPLAN
1 : 100



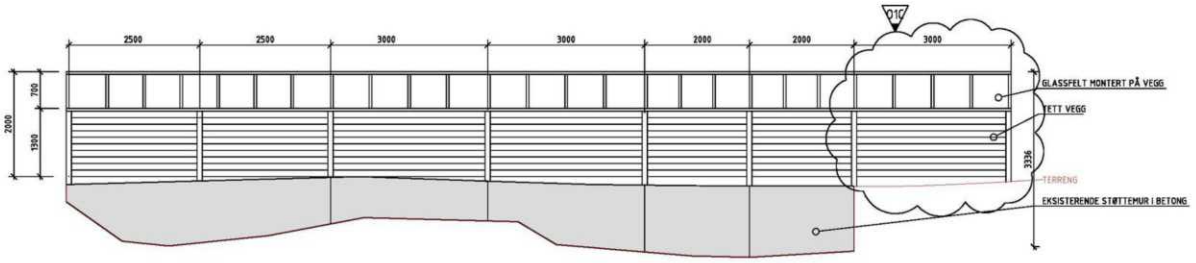
Før tiltak



Etter tiltak



PLAN
1 : 100



OPPRISS A-A
1 : 50
UTBRETTET

MERKNADER

Kort beskrivelse av tiltaket:

Bygging av støyskjerm bak eksisterende mur
Montering av selvbærende glasskjerm på rekkverk

1. Alle trematerialer i bærende konstruksjoner og rekkverk skal være i fasthetsklasse C24 iht. NS-EN 338. Bindingsverk i skjerm kan utføres med materialer i fasthetsklasse C18.
2. Det skal kun benyttes impregnert trevirke klasse AB
3. Fuktighet i materialene skal være 14–16 vekt% ved montering. Dette skal dokumenteres før arbeidet igangsettes
4. Byggherren kan før materialene tas i bruk foreta undersøkelser av materialenes fuktighet og kvalitet.
5. Treverk overflatebehandles i samsvar med beskrivelsen. Farge avtales med huseier.
6. Alle skruer/bolter/spiker/beslag mm. skal være varmforsinket dersom ikke annet er vist på tegningen.
7. Glass-skjerm skal bestå av selvbærende glassfelter med rammer av eloksert aluminium. Glasset skal være Laminert sikkerhetsglass med total tykkelse min. 6mm. Innfestingen av glasskjermen skal dimensjoneres av entreprenør/leverandør.
8. Før arbeidet igangsettes skal entreprenøren foreta nøyaktige oppmålinger. Dette skal danne grunnlag for endelig utforming av tiltaket og bestilling/defaljering av glass.
9. Stålkomponenter skal være i stålkvalitet S275J0 iht. NS-EN ISO 10025.
10. All stål skal være varmforsinket iht. NS-EN ISO 1461.

HENVISNINGER

USA40-6-T-X10400 Prinsipper for utførelse av fundamenter
USA40-6-T-X10401 Prinsipper for utførelse av skjerm og glass

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av
01C	REVIDERT LØSNING	20.11.2008	PCE	ESU	FGB
00C	ARBEIDSTEGNING	25.06.2008	MMAJ	ESU	FGB

ASKERBANEN, LYSAKER STASJON
STØYSKJERM NORDRAAKSVEI 2
GNR. 40 BNR. 93
BÆRUM KOMMUNE

Målestokk: 1:50 (A1)
Oppdr.nr.: 116816
Filnavn: USA40-6-T-X10401-SIT.dwg
Prosjektert: COWI
Prosj. Regn.nr.:
Erstatning for:
Erstattet av:

NYTT DOBBELTSPOR SKØYEN – ASKER
40 LYSAKER STASJON

Tegningsnummer: USA40-6-T-X10463
Revisjon: 01C

Jernbaneverket

Tegningsnummer:
Revisjon:

Format: A1 Filnavn: S:\116816\11-BYGGdata-arbeidsmapper\Vassfrekken\USA\Sirplan\Tegninger\USA40-6-T-X10401-SIT.dwg Xref: Ka-lysaker-stoy_mask.dwg Ka_lys_bærum_situasjonskart.dwg Terik-grafiferens Kirkehalvøysen_rasser.dwg
TPlot: PCE 20.11.2008 13:51

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SERVITUTTER FRA GNR 40/402

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/1350/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:00

DAGBOKFØRT
13 JAN 87 01350
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

skjøte

SKJØTE

A/S GRANFOS BRUG

Skjøter og overdrar herved

gnr. 40 bnr. 402 Bjørnekroken nr. 33

i Bærum kommune til

Greta Helene Furuseth Belgau 020853 [redacted]
Yngvar Guy Hansen Belgau personnr. 090351

Ifølge kjøpekontrakt med A/S Moelven Brug som utbygger er kjøpesummen

kr. 1.330.000,-.

Herav utgjør vederlag for tomten kr. 233.000.- som er oppgjort på omforenet måte.

Overdragelsen gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren av eiendommen har rett og plikt til medlemsskap i huseierforeningen som disponerer fellesarealet G.nr. 40. Br.nr. 97.

2. Bærum kommune, Energiverket, Televerket og antenneselskapet forbeholder seg rett til oppsetting og vedlikehold av ledninger, E-verkskap, telefonskap, antenneskap og lysmaster inne på eiendommen.

3. Naboeiendommen gnr. 40 bnr. 403 har rett til adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin bolig.

4. I tilfelle brann er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Dette gjelder også garasje.

Bærum, den 11. DES. 1985
A/S GRANFOS BRUG

Halvor Torgersen

Knut Geelmuyden

Vi bekrefter at Halvor Torgersen og Knut Geelmuyden er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Kjell Heune

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift
Bjørn Borg

Gjentas med blokkbokstaver

Ovenstående skjøte vedtas

Kjøper

Vi bekrefter at dette er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.
DnC TINGSAKER
Brumunddal

O-80.2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/1354/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:01

SKJØTE

SKJØTE

DAGBOKFØRT
13 JAN 87 01354
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

A/S GRANFOS BRUG

Skjøter og overdrar herved

gnr. 40 bnr. 403 Bjørnekroken nr. 31

i Bærum kommune til

Hanne Tryving Harlem
Knut Harlem

personnr. 101061 [redacted]
141155

Ifølge kjøpekontrakt med A/S Moelven Brug som utbygger er kjøpesummen

kr. 1.330.000,-.

Herav utgjør vederlag for tomten kr. 233.000.- som er oppgjort på omforenet måte.

Overdragelsen gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren av eiendommen har rett og plikt til medlemsskap i huseierforeningen som disponerer fellesarealet G.nr. 40. Br.nr. 97.

2. Bærum kommune, Energiverket, Televerket og antenneselskapet forbeholder seg rett til oppsetting og vedlikehold av ledninger, E-verkskap, telefonskap, antenneskap og lysmaster inne på eiendommen.

3. Naboeiendommen gnr. 40 bnr. 402 har rett til adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin bolig.

4. I tilfelle brann er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Dette gjelder også garasje.

Vi bekrefter at dette er en korrekt gjengivelse av det dokument som er tinglyst.
TINGSAKER
Brønnøysund

Bærum, den 11. DES. 1986
A/S GRANFOS BRUG

Halvor Torgersen

Knut Geelmuyden

Vi bekrefter at Halvor Torgersen og Knut Geelmuyden er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Kjell Haune

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift
Bjørn Borg

Gjentas med blokkbokstaver

Ovenstående skjøte vedtas

Knut Harlem.
Hanne Trying Harlem

Kjøper

O-80.2

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SERVITUTTER FRA GNR 40/97 - REALSAMEIET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/6911/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:01

DAGBOKFØRT
02 APR 79 06911
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

A V T A L E

A/S Sydvaranger Boligselskap, eier av gr.nr. 40 br.nr. 93 i Bærum gir herved A/S Granfos Brug, Ltd, eier av gr.nr. 40 br.nr. 97 i Bærum tillatelse til å anlegge adkomstvei til gr.nr. 40/97 delvis inn på gr.nr. 40/93 overensstemmende med tegning datert 25.3.1977.

Anlegget av denne adkomstvei og utplanering og etterplanering av oppkjørselen til huset på gr.nr. 40/93 skjer for regning av byggherren til utbygging av gr.nr. 40/97. Eier av gr.nr. 40 br.nr. 97 påtar seg ansvaret for enhver fremtidig skade som måtte oppstå på grunn av eventuell utrasing i Nordråksvei som følge av anlegget av nevnte adkomstvei. Begge parter er enig om at årsaken til en eventuell utrasing skal bli utredet av og fastlagt av en nøytral instans.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på de to tomter og på eventuelt senere utskilte tomter.

Bærum 1.6.1977

A/S Sydvaranger Boligselskap

A/S Granfos Brug- Ltd.

GRANFOS BRUG, Ltd.

DAGBOKFØRT
02 APR 79 06911
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 30,-
Dok.avgift betalt med kr.
Meknad etter tall § 11:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/11000/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:00

DAGBOKFØRT
21.MAI79 09650
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

A V T A L E

A/S Sydvaranger Boligselskap, eier av gr.nr. 40 br.nr. 93 i Bærum gir herved A/S Granfos Brug, Ltd, eier av gr.nr. 40 br.nr. 97 i Bærum tillatelse til å anlegge adkomstvei til gr.nr. 40/97 delvis inn på gr.nr. 40/93 overensstemmende med tegning datert 25.3.1977.

Anlegget av denne adkomstvei og utplanering og etterplanering av oppkjørselen til huset på gr.nr. 40/93 skjer for regning av byggherren til utbygging av gr.nr. 40/97. Eier av gr.nr. 40 br.nr. 97 påtar seg ansvaret for enhver fremtidig skade som måtte oppstå på grunn av eventuell utrasing i Nordråksvei som følge av anlegget av nevnte adkomstvei. Begge parter er enig om at årsaken til en eventuell utrasing skal bli utredet av og fastlagt av en nøytral instans.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på de to tomter og på eventuelt senere utskilte tomter.

DAGBOKFØRT
11 JUN79 11000
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Bærum 1.6.1977

A/S Sydvaranger Boligselskap

A/S Granfos Brug- Ltd.

GRANFOS BRUG, Ltd.

DAGBOKFØRT
21.MAI79 09650
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Anmerkninger etter tgl. § 11:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/7445/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:01

DAGBOKFØRT
09 MAR 84 07445
HERREDSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 40, bnr. 97 som omfattes av stadfestet reguleringsplan med endringer av 22. juni 1983, erklærer som bindende for seg og senere eiere at de arealer som på gjeldende plan, R.jnr. 5-76 bilag 86, er avsatt til fellesareal for adkomstvei, også skal tjene som adkomstvei for gnr. 40, bnr. 59, 60, 61, 62 og ny parsell av bnr. 242.

Gnr. 40, bnr. 59, 60 og 61 skal videre ha rett til en biloppstillingsplass hver på felles parkeringsareal avsatt vest i planområdet.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse uten samtykke av bygningsrådet eller reguleringssjefen i Bærum.

Bærum, 1. mars 1984

A/S Granfos Brug

Halvor Torgersen
Styreformann

Bjørn Borg
Styremedlem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/11096/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 12:59

DAGBOKFØRT
16. APR 85 11096
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

FORSLAG TIL ERKLÆRING

Utfylles i 3 eksemplarer

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN OG SPILLVANNSLEDNING
Solliveien 11 b

Undertegnede eier av gnr. 40 bnr. 97
i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avlesses uten Bærum vannverks samtykke.

Jeg forplikter meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde den vann- og spillvannsledningen som er felles.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel den felles vannledning som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Vi samtykker herved at ovennevnte erklæring blir tinglyst.

Oslo 29/3 85

pr. pr.
A/S Granfos Brug
Halvor Torgersen

Knut Geelmuyden

MOELVEN FILIUTBYGGING
Avdelingskontor Oslo
Dag Hammarskjölds vei 36, 0685 Oslo 6
Tlf. (02) 68 04 00

(Eierens egen underskrift)

Kai Hadameck RAA

(Med trykte bokstaver)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/15779/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:01

E2

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
03 JUN 85 15779
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 40 br.nr. 97 parsell nr.

Adresse Sollivn. 11 B

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Oslo den 23/5 1985

Eiers egenhendige underskrift

MOELVEN LARVIK ENGINEERING
Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

A/S Granfos Brug

o k

F. 3000. 1-81

DAGBOKFØRT
09.AUG85 25070
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 40, bnr. 97 i Bærum, tillater herved Bærum energiverk eller dets rettsgyldige etterfølgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum energiverks tegning 4-2106-30 samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Nærværende erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Oslo den 13.05.85

Personnr. 310545 [redacted]

Sign.: Kai H. Raa

A/S Granfos Brug
Halvor Torgersen
Knut Geelmuyden

MOELVEN
feltutbygging

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/26191/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 13:03

DAGBOKFØRT
20.AUG35 26191
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING OM TILKNYTNING AV VANN OG KLOAKK.

Fra eiendommen Solliveien 11 gnr. 40 bnr. 242 skal fraskilles tomt på eiendommens nordøstre del.

A/S MOELVEN BRUG, eier av gnr. 40 bnr. 97 gir Elise Jakhelln, Solliveien 11, som eier av den parsell som skal fraskilles rett til til vårt private ledningsanlegg å tilknytte vann og kloakk.

For dette betaler Elise Jakhelln til A/S Moelven Brug kr. 20.000,- - tyvetusenkroner -.

Tilknytningsavgiften er til privat ledningsanlegg. Tilkoblingsavgiften gjelder for 1 stk. boenhet. Dersom det vil bli flere boenheter, vil tilsvarende sum bli avkrevd pr. boenhet. Kommunale avgifter vil komme i tillegg til dette. Omkostningene ved graving av ledningstrasse bæres av Elise Jakhelln som også bærer omkostninger ved tinglysing.

Denne erklæring kan tinglyses på begge eiendommer.

Oslo, 28. juni 1985.
A/S Moelven Brug
pr.

MOELVEN
FELTUTBYGGING

Tiltredes.

Lysaker, 3 august ~~juli~~ 1985.

Elise Jakhelln.

A/S Granfos Brug

Halvor Torgersen

Knut Geelmuyden

Kopi bekreftes.
O.B. Dahl-Hansen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnekroken 33, 1366 Lysaker
Gnr. 40, Bnr. 402 og Gnr. 40, Bnr. 97, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260301

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere
Saksbehandler: Monica Kristiansen
Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 476 37 689
E-post: monica.kristiansen@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.
