PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BØRJERGRENDA 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

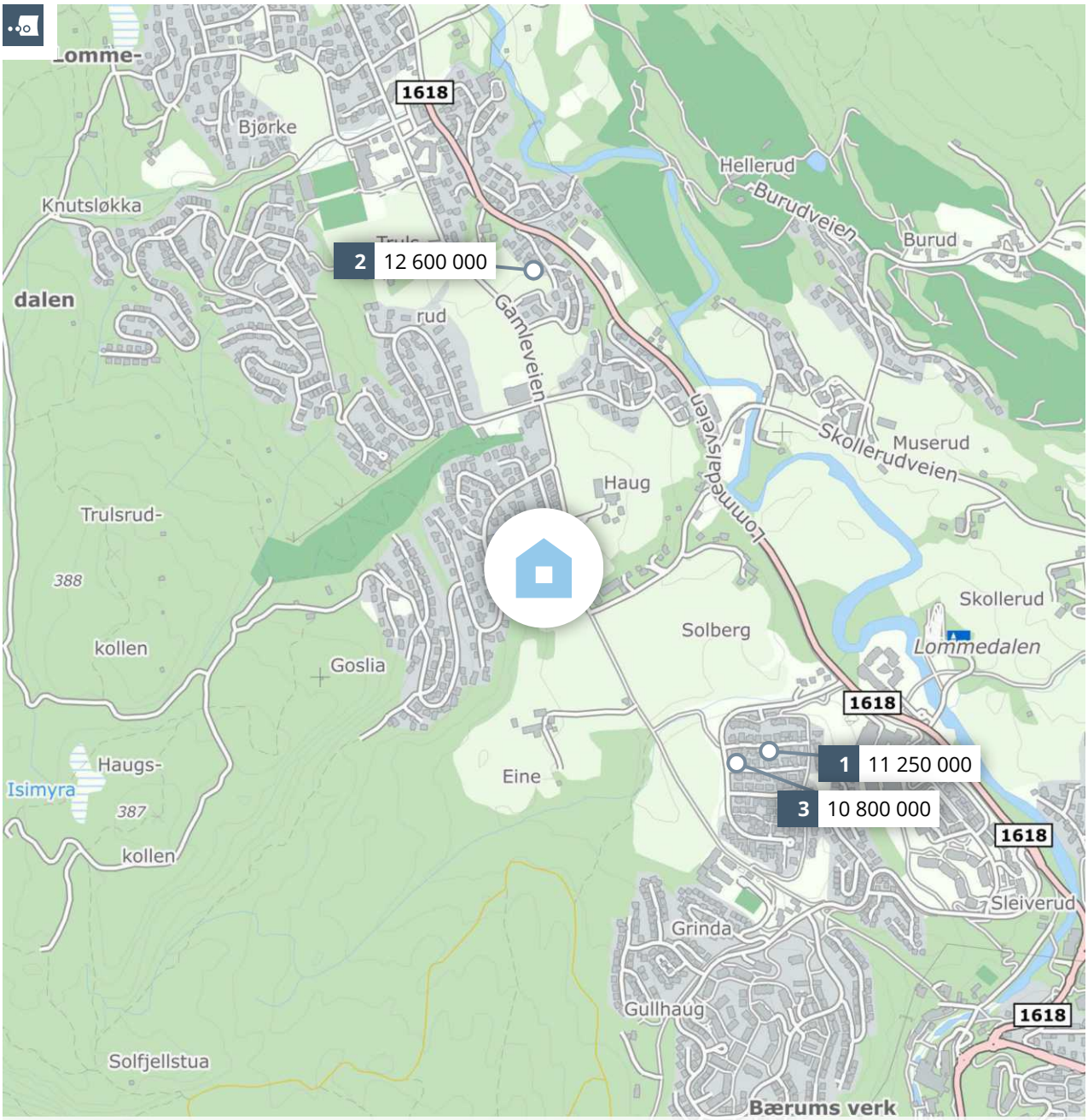
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØRJERGRENDA 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.08.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Børjergrenda 8 B, 1350 LOMMEDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 96 BNR 109 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lommedalen 02

Verdivurdert til

13 490 000

-	13 490 000	81 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt					831 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordskarva 9				23.04.2024	11 650 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**53 066**
	212 m²	1984	624 m²	5 sov						
2	Krydsbylia 21				20.05.2026	12 950 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**59 155**
	213 m²	1966	886 m²	4 sov						
3	Mellomskarva 2				02.06.2026	11 500 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**39 852**
	271 m²	1984	722 m²	5 sov						

Velkommen til Børjergrenda 8 B - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en flott familiebolig med en høy og fri beliggenhet i Lommedalen. Dette er et hjem som passer godt for familien som ønsker god plass både inne og ute, med romslige oppholdsarealer, tre soverom med mulighet for å tilbakeføre til fire, to bad og et separat toalettrom.

Boligen ligger fint til innerst i en rolig blindvei, med fantastisk utsikt over dalen og lite innsyn. Uteområdet er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige uteplasser, hvor solen kan nytes fra hele dagen.

Kort fortalt:
- Rolig beliggenhet i blindvei og lite innsyn
- Gangavstand til skoler, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter
- Svært gode solforhold
- 3 soverom, 2 stuer og 2 bad + separat toalettrom
- Boligen hadde tidligere tre soverom i 2. etg, planløsningen kan enkelt tilbakeføres
- Dobbeltgarasje
- Marka rett utenfor døren med flotte turmuligheter året rundt

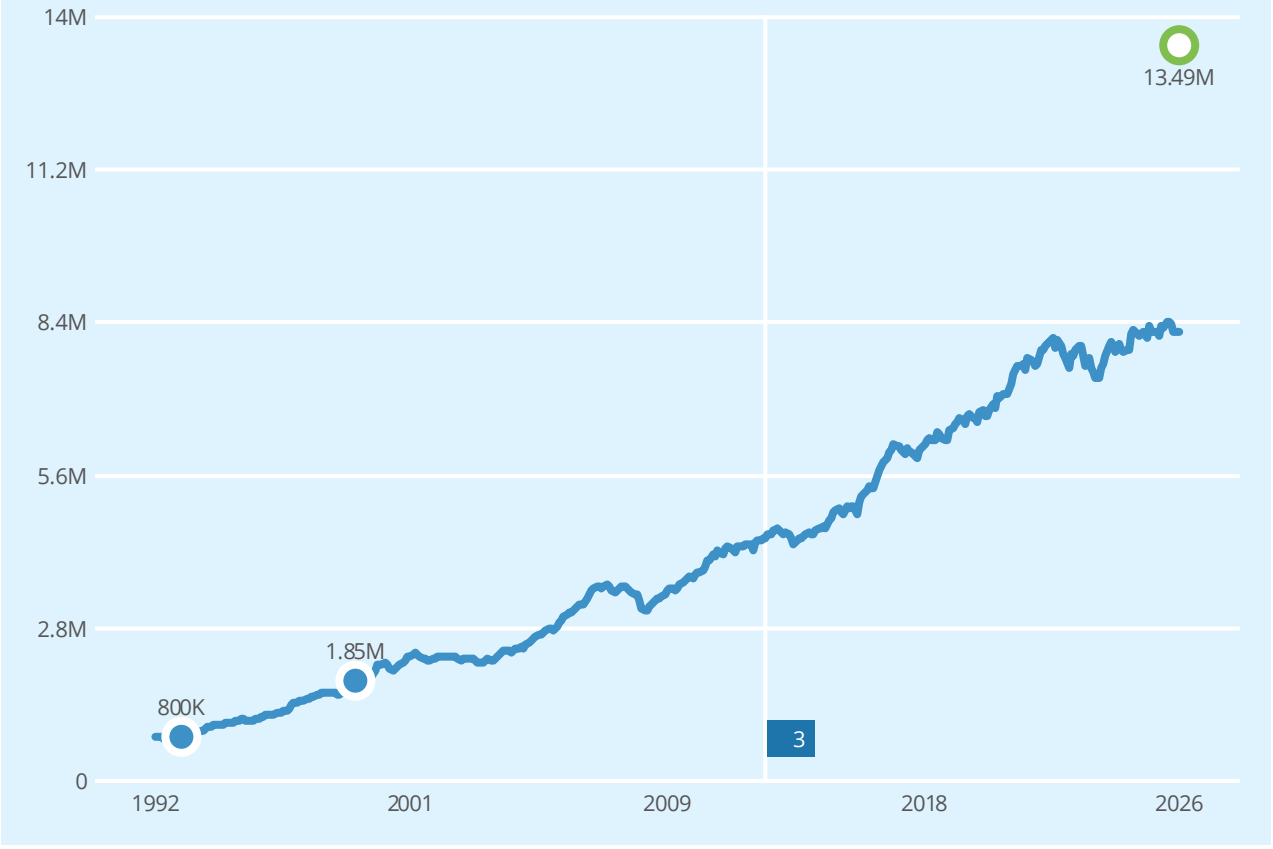
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.05.1999		06.05.1999	-	1 850 000	-	1 850 000	4
03.08.1993		03.08.1993	-	800 000	-	800 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1350 LOMMEDALEN nå

4
eneboliger til salgs

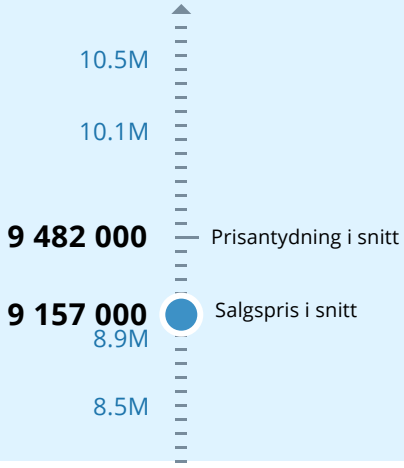


Annonsene har i snitt ligget ute i

136
dager

Eneboliger solgt i 1350 LOMMEDALEN siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

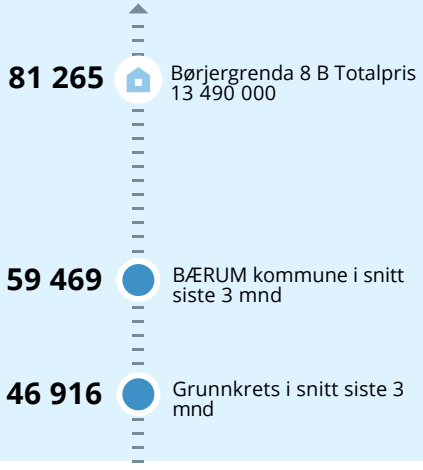


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Enebolig

Børjergrenda 8 B , 1350 LOMMEDALEN BÆRUM kommune

gnr. 96, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3505 **Eiendomsverdi ref nr:** FC9718

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er oppført som en sperretakskonstruksjon av trevirke. Deler av loftskonstruksjonen er innredet og oppvarmet som en del av 2. etasje, mens både kneloftene og loftet over 2. etasje er uisolert og opprinnelig bygget som en luftet konstruksjon. Taket er tekket med skrudde takpanner. Eier informerer om at taket ble tekket om sist i 2010. Undertakspapp/belegg under takpannene er ikke synlig og ikke kjent. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/fimlbelagt stål.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner kledd med stående bordkledning i tre.

Vinduene i boligen er malte trevinduer med isolerglass. Eier opplyser at alle vinduer i boligen er byttet i perioden 2002 til 2021. Malt tofløyet ytterdør/inngangsdør fra 2009. Malte terrasse- og balkongdører fra 2010. Alle dørene er utført med isolerglass.

Sørvendt veranda med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Verandaen fortsetter rundt hjørnet på huset og sammenføyes med en vestvendt terrasseplatting i tilknytning til inngangspartiet på huset.
I 2. etasje er det utgang til en vestvendt og overbygget balkong fra et av soverommene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er bestående av fliser, furugulv og parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater og trepanel.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad. Badet i 2. etasje er fra 2000, mens badet i kjelleren ble oppført i 2006.
Begge badene har flislagt gulv og flislagte vegger. Badet i 2. etasje har innvendig tak kledd med furupanel, mens badet i kjelleren har malt, slett platehimling. Badet i 2. etasje er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassvegg på fast sokkel og et innmurt badekar. Badet i kjelleren er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning med nisje for vaskemaskin og tørketrommel samt dusjhjørne med glassdører. Badet i 2. etasje har et hovedsluk av plast i dusjsonen og et hjelpesluk av plast ved badekaret. Det er ikke synlig eller kjent hvordan membran- og tettesjiktet er utført, og løsningen har derfor ikke vært mulig å inspisere. Badet i kjelleren har et hjelpesluk av plast i dusjsonen som er synlig tilknyttet en membranmansjett. Hovedsluket er et plastsluk fra byggeåret 1977, plassert utenfor dusjsonen, og er ikke tilknyttet membran- og tettesjiktet. Ifølge fremlagte tilbudsdokumenter er badet utført med smøremembran på gulv og vegger.
Badet i 2. etasje ventileres via ventilasjonsavtrekk med naturlig oppdrift, mens badet i kjelleren har elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2002 med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate av eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Elektrisk avtrekksvifte over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene i boligen består i hovedsak av kobberrør fra byggeåret 1977, med stedvise utskiftinger på bad og kjøkken i perioden 2000–2006. Vanninntaket er plassert i underetasjen og er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under servanten på badet. De interne avløpsrørene er i hovedsak fra 1977, med enkelte utskiftinger utført i samme periode. En 300 liters varmtvannstank fra 2006 er plassert i boden i underetasjen.

Boligen ventileres med naturlig avtrekk fra toalettrommet og badet i 2. etasje, mens badet i underetasjen og kjøkkenet er utstyrt med elektrisk styrt avtrekk. Friskluft tilføres via ventiler i ytterveggene og luftespalter i vinduene.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen i 1. etasje, mens inntaksskapet er plassert på loftet. Innmaten i sikringsskapet ble skiftet ut i 2010, og det er fremlagt faktura og samsvarserklæring for dette arbeidet. For øvrige elektriske arbeider er det ikke fremlagt dokumentasjon. Det ble imidlertid gjennomført en stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget i regi av Elvia den 19. februar 2025. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble registrerte avvik utbedret, og kontrollsaken ble avsluttet. Det presiseres at dette var en stikkprøvekontroll og ikke en fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget. Det kan derfor fortsatt foreligge feil eller mangler som ikke ble avdekket ved kontrollen.

Eier opplyser at boligen har elektriske varmekabler i entré og toalettrom i 1. etasje, samt på badene i underetasjen og 2. etasje. Varmekablene er fra henholdsvis 2002 i entré og toalettrom, 2006 på badet i underetasjen og 2000 på badet i 2. etasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i et skrående terreng. Byggegrunnen er ikke kjent.
Dreneringen rundt bygget er fra byggeår, 1977.
Grunnmuren er av murverk- og/eller lettklinkerblokker (Leca).
Veggene er pusset og forblendet på utsiden og innsiden er foret ut.
Det er derfor ingen tilgang til inspeksjon av grunnmuren utover området under verandaen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

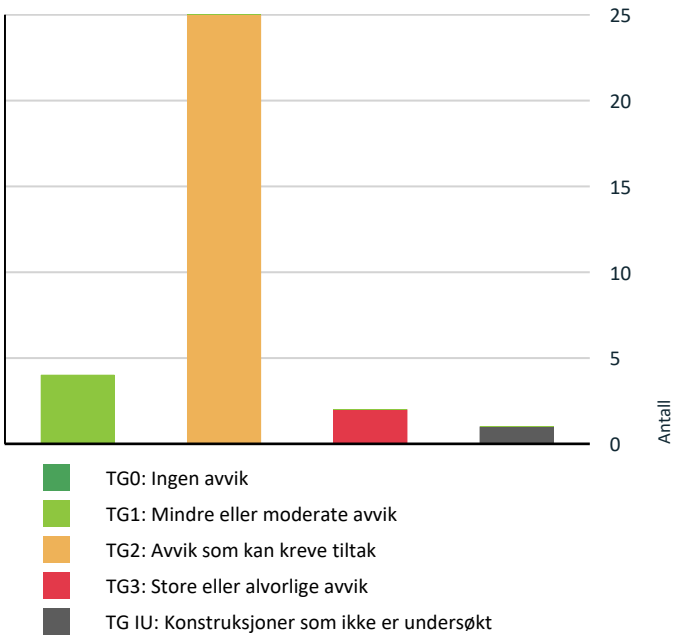
I underetasjen er et areal byggemeldt som "disponibelt", men benyttes i dag som stue og soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. Videre er det ikke etablert lovpålagte rømningsveier fra oppholdsrommene, og rommene oppfyller dermed ikke kravene som stilles til stue og soverom.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Veranda og terrasseplatting	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong og veranda er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trappen oppfyller ikke dagens krav til utforming og sikkerhet. Trappeløpet er smalere enn dagens minimumskrav til bredde for innvendige trapper. Det er videre registrert at rekkverket har åpninger større enn 100 mm, rekkverkshøyden er lavere enn 0,90 meter, og åpningene mellom trinnene overstiger 100 mm.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det mangler rømingsvei fra underetasjen da vinduene ikke tilfredsstiller minimumsrav. Interntrappen anses som en sekundær rømingsvei og er ellers for smal som en rømingsvei etter dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skrudde takpanner. Eier informerer om at taket ble tekket om sist i 2010. Undertakspapp/belegg under takpannene er ikke synlig og ikke kjent.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Takpannene viser stedvis tegn til værslitasje og organisk vekst.

Konsekvens/tiltak
• Takpannene bør rengjøres for organisk vekst og en nærmere inspeksjon gjøres etter rengjøringen.
Det må videre vurderes om det er behov for å belegge takpannene med en ny overflatebehandling for å forlenge brukstiden. Uten overflatebeskyttelse vil takpannene, som er laget av stål, til slutt ruste og miste sin funksjon.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/fimlbelagt stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at overflatebehandlingen til en luftehatt ikke er dekkende.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandlingen på luftehatten bør utbedres med egnet korrosjonshindrende middel eller lakk for å hindre rustdannelse og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for korrosjon og påfølgende lekkasjer i takkonstruksjonen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Snøfangere bør derfor monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som en sperretakskonstruksjon av trevirke. Deler av loftskonstruksjonen er innredet og oppvarmet som en del av 2. etasje, mens både kneloftene og loftet over 2. etasje er uisolert og opprinnelig bygget som en luftet konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at luftespaltene ved takutstikkene, sett fra kneloftene, er begrensede. Videre er luftespalten over isolasjonen mot det oppvarmede arealet i 2. etasje flere steder helt blokkert. Dette er særlig synlig fra loftet over 2. etasje. Vindsperrepappen over isolasjonen er også revnet enkelte steder.
På loftet over 2. etasje er det registrert svertesopp på undertakspanelene. Dette kan indikere at ventilasjonen av loftet ikke fungerer tilfredsstillende, og/eller at det forekommer luftlekkasjer gjennom dampsperren fra det oppvarmede arealet under. Årsaksforholdet har ikke vært mulig å fastslå ved den visuelle befaringen.
Det ble på befaringsdagen utført fuktmålinger i undertakspanelene samt måling av relativ luftfuktighet på loftet. Målingene viste ingen unormale verdier på befaringstidspunktet. Resultatene er imidlertid et øyeblikksbilde og kan ikke utelukke at det forekommer forhøyede fuktverdier eller kondensproblematikk under andre klimatiske forhold eller årstider.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, spesielt ved å åpne opp eller etablere luftespalter ved takutstikkene og over isolasjonen mot det oppvarmede arealet i 2. etasje.

Revnet vindsperrepapp bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Jevnlige undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til svertesopp og eventuelle luftlekkasjer gjennom dampsperren.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon og luftlekkasjer er økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner kledd med stående bordkledning i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise råteskader i trekledningen. Skadene er påvist i nedre del av enkelte kledningsbord, samt rundt vinduene i gavlveggen ved hovedsoverommet i 2. etasje.
Råteskadene i nedre del av kledningen vurderes å skyldes at kledningen er avsluttet med liten avstand ned mot terrassedekket. Dette medfører økt fuktbelastning fra vannsprut ved nedbør og snøsmelting, noe som over tid reduserer trevirkets levetid.

Kledningen er inspisert fra terreng, terrasser og fra vinduene ved hovedsoverommet i 2. etasje. Inspeksjonen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige, og vurderingen må anses som en stikkprøvekontroll. Det kan forekomme ytterligere skader på fasader som ikke er registrert i denne rapporten.

• Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

• Det er stedvis åpninger mellom over- og underligger på kledningen, noe som gir risiko for at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen.

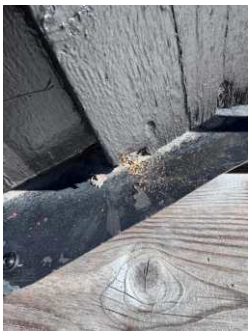
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrassedekke for å redusere fuktbelastning.
Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av hele fasaden for å avdekke eventuelle skjulte eller ikke-registrerte skader.
Konsekvensen av manglende utbedring er at råteskadene kan utvikle seg videre og spre seg til bakenforliggende konstruksjoner, noe som vil medføre økte utbedringskostnader over tid.

• Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.

• Åpningene mellom over- og underligger på kledningen bør tettes, for eksempel ved å montere musebånd eller netting, for å hindre at mus kommer inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvensen av åpningene er økt risiko for skadedyr, som kan forårsake skader på isolasjon og konstruksjon.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er malte trevinduer med isolerglass. Eier opplyser at alle vinduer i boligen er byttet i perioden 2002 til 2021.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Enkelte av vinduene i 2. etasje er harde å åpne/lukke og står skjevt i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte av vinduene i 2. etasje bør justeres slik at de åpnes og lukkes lettere, og eventuelle skjevheter i karmene bør rettes opp.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt tofløyet ytterdør/inngangsdør fra 2009. Malte terrasse- og balkongdører fra 2010. Alle dørene er utført med isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Terrassedøren i 1. etasje står skeivt i karmen og er vanskelig å åpne og lukke.
- Listverket/omrammingen på balkongdøren er løs, noe som medfører at vann enkelt kan renne inn bak døren.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, redusert isolasjonsevne og risiko for skade på dørbeslag og karm.
- Listverket/omrammingen på balkongdøren bør festes forsvarlig for å hindre at vann trenger inn bak døren.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Veranda og terrasseplatting

Beskrivelse

Sørvendt veranda med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Verandaen fortsetter rundt hjørnet på huset og sammenføyes med en vestvendt terrasseplatting i tilknytning til inngangspartiet på huset.
I 2. etasje er det utgang til en vestvendt og overbygget balkong fra et av soverommene.

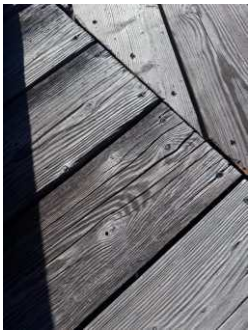
Vurdering av avvik:

- Trevirket på balkong, veranda og terrasseplatting er værslitt, og det er påvist stedvise områder med større slitasje. Det er også registrert tørråte i mindre områder.
- Malingsbelegget på rekkverket har bobler.
- Tremmegulvet under verandaen ligger direkte på jordgulv og er preget av oppfukting.
- Rekkverket på balkong og veranda er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres lokal utbedring og utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket bæreevne.
Overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og unngå ytterligere slitasje.
- Malingsbelegget på rekkverket bør utbedres ved å fjerne løs maling og påføre nytt malingstrøk.
Dersom dette ikke gjøres, kan treverket bli utsatt for fukt og råte, noe som vil redusere levetiden og øke behovet for vedlikehold.
- Tremmegulvet bør fjernes i sin helhet, da plasseringen direkte på jordgulv/terreng ikke er egnet og har medført oppfukting og skadet trevirke.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er gulvet et oppforet tregulv over betongsålen mot terreng. Vegger mot terreng er foret ut på innsiden og kledd med platekledning og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking i vegg mot terreng i boden, samt ved inspeksjon gjennom inspeksjonsluke i vegg mot terreng på badet, ble det registrert at de utforede veggene under terreng er utført med dampsperre (plastfolie). Vegger mot terreng bør normalt ikke utføres med dampsperre på innsiden, da dette begrenser konstruksjonens uttørkingsmulighet. Fukt som trenger inn fra terrengsiden kan dermed bli innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og biologisk vekst.

Ved fuktmåling i den utforede veggen etter hulltaking i boden ble det målt en fuktighet på 17 vektprosent i trevirket. Målingen er under nivået som normalt anses som kritisk, men er tilstrekkelig høy til at det anbefales videre oppfølging for å avdekke om fuktnivået er stabilt eller økende over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp konstruksjonen med gjentatte fuktmålinger over tid, da målingen på befaringsdagen kun representerer et øyeblikksbilde. Når boden er tømt, anbefales det å utføre en tilsvarende hulltaking i den andre veggen mot terreng for å vurdere konstruksjonens tilstand og samtidig etablere et inspeksjonspunkt for fremtidige kontroller.

Dersom det ved senere målinger registreres økende fuktnivåer eller tegn til fuktskader, bør dampsperrens betydning for konstruksjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes. Manglende oppfølging kan medføre at skjulte fuktskader utvikler seg over tid uten at dette oppdages før skadeomfanget blir vesentlig.

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Trappen oppfyller ikke dagens krav til utforming og sikkerhet. Trappeløpet er smalere enn dagens minimumskrav til bredde for innvendige trapper. Det er videre registrert at rekkverket har åpninger større enn 100 mm, rekkverkshøyden er lavere enn 0,90 meter, og åpningene mellom trinnene overstiger 100 mm.

Konsekvens/tiltak
• Trappen har stått slik i alle år eier har eid boligen, uten at dette har ført til problemer eller skader, men de registrerte avvikene medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn. De store åpningene i rekkverket og mellom trinnene øker risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, mens lav rekkverkshøyde og smalt trappeløp gir redusert sikkerhet ved bruk.

Dersom trappen skal bygges om eller skiftes ut, anbefales det at den utføres i samsvar med dagens byggtekniske krav. Frem til dette skjer bør trappen benyttes med aktsomhet, og husholdninger med små barn bør vurdere kompenserende sikringstiltak, eksempelvis barnesikring eller annen fallsikring.

Tilstandsrapport






VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderom fra 2000. Det er ikke fremvist dokumentasjon av utførelsen med tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og furupanel i innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fallforholdet på deler av gulvet utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke dagens krav om minimum 1:100 mot sluk, og det er heller ikke etablert 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flise (brutt membran) ved dørterskelen. Videre er det registrert løse gulvfliser og løs fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved dør reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtrommet ved lekkasjer eller større vannsøl.

Ettersom badet er 26 år gammelt, vurderes det ikke som økonomisk hensiktsmessig å utbedre disse avvikene isolert. Det vil være mer naturlig å utbedre fallforholdene og øvrige avvik i forbindelse med en fremtidig totalrenovering av badet. Frem til dette bør badet benyttes med normal aktsomhet for å begrense risikoen for vann på gulvet utenfor dusjsonen.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et hovedsluk av plast i dusjsonen og et hjelpesluk av plast ved badekaret. Det er ikke synlig eller kjent hvordan membran- og tettesjiktet er utført, og løsningen har derfor ikke vært mulig å inspisere.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• badet har eldre membran- og tettesjiktsløsninger for gulv og vegg som er etablert i år 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktet har passert forventet brukstid. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassvegg på fast sokkel samt et innmurt badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

• Hulrommet under det innmurte badekaret har begrensede ventilasjonsmuligheter. Forholdet vurderes ikke å ha medført registrerte skader på befaringstidspunktet, men begrenset ventilasjon kan gi redusert uttørking av hulrommet ved eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

• Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å etablere ventilasjon av hulrommet som et enkeltstående tiltak ettersom badet nærmer seg tid for en full renovering. Når badet renoveres i fremtiden, anbefales det at badekarkonstruksjonen utføres med bedre ventilasjons- og inspeksjonsmuligheter, slik at hulrommet får tilfredsstillende uttørkingsforhold og eventuelle lekkasjer lettere kan oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via et ventilasjonsavtrekk med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun ventilasjon via naturlig oppdrift, og denne fungerer utilfredsstillende. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført en hulltakning i vegg på soverommet og inn mot dusjen uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad fra 2006. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett platehimling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fallforholdet på baderomsgulvet er mindre enn 1:100, og tilfredsstiller dermed ikke dagens anbefalte fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvet etter bruk og gir dårligere avrenning mot sluket. På befaringstidspunktet er det ikke registrert forhold som tilsier at avviket har medført lekkasjer eller redusert badets funksjon.
Ettersom badet er fra 2006, vurderes det ikke som økonomisk hensiktsmessig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Avviket bør håndteres i forbindelse med en fremtidig renovering av badet. Frem til dette anbefales det å begrense vannansamlinger på gulvet og holde sluket rent for å sikre best mulig avrenning.



KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk av plast er plassert i dusjsonen, og sluket er synlig tilknyttet en membranmansjett. Hovedsluket som er et plastsluk fra byggeår, 1977 er plassert utenfor dusjsonen. Hovedsluket er ikke tilknyttet noen membran.
I følge fremviste tilbudspapirer er det smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Hovedsluket er fra 1977 og har passert forventet brukstid. Sluket er heller ikke tilknyttet membran- og tettesjiktet på samme måte som hjelpesluket i dusjsonen. Videre er membran- og tettesjiktet brutt av en inspeksjonsluke under servanten, som er plassert i en våtsone.

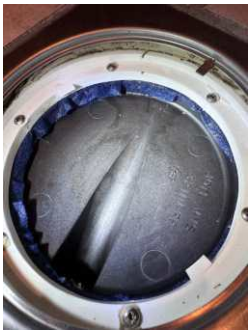
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det eldre hovedsluket og den manglende tilslutningen til tettesjiktet medfører økt risiko for vanninntrengning ved lekkasjer eller større vannbelastning på gulvet. Inspeksjonsluken under servanten gjør veggen mer sårbar for fuktpåvirkning ved vannsøl eller lekkasjer.
Ettersom badet er fra 2006, vurderes det ikke som økonomisk hensiktsmessig å utføre omfattende lokale utbedringer av hovedsluket eller inspeksjonsluken. Det anbefales i stedet at forholdene utbedres i forbindelse med en fremtidig renovering av badet.
Inntil en renovering gjennomføres anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett fremfor dusjing direkte på gulvet, slik at vannbelastningen på gulvet reduseres. Det vurderes heller ikke å være behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjonsluken, men området under servanten bør behandles varsomt da det er mer utsatt for fuktskader ved vannsøl eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning med nisje til vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.
Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført en hulltakning i vegg mot tilliggende konstruksjoner da det allerede eksisterte en inspeksjonsluke under servanten. Her ble det utført

Tilstandsrapport

fuktmåling i nedre del i innsiden av veggen uten unormalt høye verdier, men det er påvist at badet er bygget med dampspserre bak platekledningen som potensielt stenger fukt inne i platekledningen ettersom det er beskrevet at det er smøremembran på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke utført hulltaking i vegg mot tilstøtende konstruksjoner, da det allerede var etablert en inspeksjonsluke under servanten som ga tilgang til veggoppbygningen. Gjennom inspeksjonsluken ble det utført fuktmåling i nedre del av veggen uten at det ble registrert unormalt høye fuktverdier.

Ved inspeksjonen ble det registrert at veggen er utført med dampsperre bak platekledningen. Dersom opplysningene om at veggene er utført med smøremembran er korrekte, innebærer dette at konstruksjonen kan være bygget med både dampsperre og membran. En slik løsning kan begrense veggens uttørkingsmuligheter og medføre økt risiko for at eventuell fukt blir innestengt i konstruksjonen. Forholdet har ikke medført kjente fuktskader på befaringstidspunktet, men den bygningsfysiske løsningen vurderes som uheldig.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å gjøre inngrep i veggkonstruksjonen som et enkeltstående tiltak. Forholdet anbefales fulgt opp ved jevnlige kontroller av tilgjengelige inspeksjonspunkter, og konstruksjonsoppbygningen bør vurderes nærmere i forbindelse med en fremtidig renovering av badet. Ved tegn til fukt, misfarging eller lukt bør forholdet undersøkes nærmere uten opphold.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2002 med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate av eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Eier informerer om at mikrobølgeovnen ikke fungerer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte over platetoppen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har nådd en alder hvor gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kjøkkenventilatorer har økt risiko for redusert kapasitet, driftsstans og slitasje på mekaniske og elektriske komponenter. Det anbefales å følge ventilatorens funksjon og utføre normalt vedlikehold, herunder rengjøring av filter. Utskifting bør påregnes dersom funksjonen blir redusert eller ventilatoren slutter å fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i boligen er i all hovedsak kobberør fra byggeår, 1977, med stedvise utskiftinger på bad og kjøkken i perioden 2000-2006. Vanninntaket kommer inn i underetasjen og er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under servanten på badet.

Vurdering av avvik:

• Vannrørene er eldre enn 20 år og har usikker gjenværende levetid.
Hovedstoppekranen er fra byggeåret 1977 og har tilsvarende usikker fremtidig funksjon.
Eier opplyser i tillegg at flottørknappen på toalettet i badet i 2. etasje ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannrør og stoppekraner har økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt. En hovedstoppekran som ikke fungerer tilfredsstillende kan også vanskeliggjøre rask avstenging av vannet ved en lekkasje. Flottørknappen bør kontrolleres og utbedres for å sikre normal funksjon av toalettet.
Det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å skifte ut vannrør som enkeltstående tiltak ettersom de fungerer i dag. Utskifting anbefales i forbindelse med fremtidig renovering av bad eller andre arbeider på vanninstallasjonene, hvor det vil være naturlig å fornye de eldre komponentene samtidig. Ny stoppekran bør vurderes som et tiltak nå.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløprørene i boligen er fra 1977 med enkelte utskiftinger i perioden 2000-2006.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjonsavtrekk på toalettrommet og badet i 2. etasje. Det er elektrisk avtrekk på badet i underetasjen og på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegger og spalter i vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Badet i 2. etasje mangler mekanisk avtrekk. Toalettrommet har heller ikke mekanisk avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig borttransport av lukt. På det minste soverommet i 2. etasje er det ingen permanent tilluftsløsning utover lufting gjennom åpent vindu.

Konsekvens/tiltak
• Manglende mekanisk avtrekk på badet gir redusert uttørking av rommet etter bruk og kan over tid øke risikoen for kondens, svertesopp og fuktrelaterte skader. På toalettrommet er den største konsekvensen redusert komfort som følge av at lukt ikke ventileres ut på en effektiv måte.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet og toalettrommet. Videre anbefales det å etablere en permanent tilluftsløsning på det minste soverommet, eksempelvis i form av en veggventil eller tilsvarende løsning. Frem til dette gjennomføres bør rommet luftes jevnlig ved behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank fra 2006 er montert i boden i underetasjen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.
• Varmtvannstanken er plassert i et rom uten sluk, og er ikke tilkoblet en kompenserende lekkasjesikringssystem.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.
• For å unngå skader ved en evt. lekkasje fra varmtvannstanken anbefales det at det ettermonteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til varmtvannstanken med en fuktsensor liggene på gulvet ved tanken.





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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen i 1. etasje og inntaksskapet er plassert på loftet. Innmaten i sikringsskapet ble skiftet ut i 2010 og det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra elektriker på arbeidet. Ut over dette er det ikke fremvist dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget i boligen, men det ble utført en stikkprøvekontroll av det elektriske anlegge i regi av Elvia 19. februar 2025. "Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 19.02.2025 i Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet."
Merk at dette er en stikkprøvekontroll som ikke går gjennom hele det elektriske anlegget. Det kan derfor være avvik med anlegget som ikke er registrert i forbindelse med kontrollen i regi av Elvia.

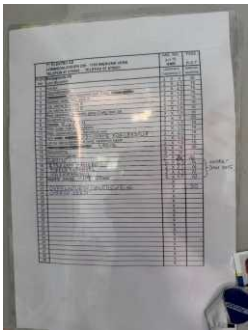
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.







Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det mangler rømingsvei fra underetasjen da vinduene ikke tilfredsstiller minimumsrav. Interntrappen anses som en sekundær rømingsvei og er ellers for smal som en rømingsvei etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eier har bekreftet at et av vinduene i kjelleren vil bli skiftet slik at underetasjen har tilfredstillende rømningsvei fra annenhvert oppholdsrom. Når dette er byttet til et godkjent rømningsvindu vil dette avviket lukkes.

TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Eier opplyser at det er elektrisk gulvvarme i entré/hall og toalettrom 1. etasje + bad i underetasje og 2. etasje.
Varmekabler i entré og på toalettrom er fra 2002, på badet i underetasjen fra 2006 og badet i 2. etasje fra 2000.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen rundt bygget er fra byggeår, 1977.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av murverk- og/eller lettklinkerblokker (Leca). Veggene er pusset og forblendet på utsiden og innsiden er foret ut. Det er derfor ingen tilgang til inspeksjon av grunnmuren utover området under verandaen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• På vestsiden av boligen heller terrenget inn mot bygningen. Det er ikke kjent om det er etablert en avledningsgrøft eller annen løsning for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Ved fuktmåling på innsiden av kjellerveggen mot terreng, utført fra badet, ble det ikke registrert forhøyede fuktnivåer. Dette kan indikere at overvannet ledes bort på en tilfredsstillende måte, men den underliggende løsningen har ikke vært mulig å verifisere.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har stått på eiendommen siden oppføringen uten kjente problemer knyttet til terrengforholdene. Målingene på befaringsdagen gir heller ingen indikasjoner på at terrengfallet har medført forhøyede fuktnivåer i konstruksjonen. Det anbefales likevel å følge utviklingen over tid, da endrede nedbørsmengder og klimaforhold kan påvirke avrenningsforholdene.
Dersom det i fremtiden registreres vannansamlinger mot grunnmuren eller tegn til fuktpåvirkning, bør det etableres en tydelig avledningsgrøft eller annen egnet løsning som leder overvannet bort fra bygningen og reduserer fuktbelastningen på grunnmuren.





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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong og veranda er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Trappen oppfyller ikke dagens krav til utforming og sikkerhet. Trappeløpet er smalere enn dagens minimumskrav til bredde for innvendige trapper. Det er videre registrert at rekkverket har åpninger større enn 100 mm, rekkverkshøyden er lavere enn 0,90 meter, og åpningene mellom trinnene overstiger 100 mm.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det mangler rømingsvei fra underetasjen da vinduene ikke tilfredsstiller minimumsrav. Interntrappen anses som en sekundær rømingsvei og er ellers for smal som en rømingsvei etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Snøfangere bør derfor monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

• Trappen har stått slik i alle år eier har eid boligen, uten at dette har ført til problemer eller skader, men de registrerte avvikene medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn. De store åpningene i rekkverket og mellom trinnene øker risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, mens lav rekkverkshøyde og smalt trappeløp gir redusert sikkerhet ved bruk.

Dersom trappen skal bygges om eller skiftes ut, anbefales det at den utføres i samsvar med dagens byggtekniske krav. Frem til dette skjer bør trappen benyttes med aktsomhet, og husholdninger med små barn bør vurdere kompenserende sikringstiltak, eksempelvis barnesikring eller annen fallsikring.

• Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier har bekreftet at et av vinduene i kjelleren vil bli skiftet slik at underetasjen har tilfredstillende rømningsvei fra annenhvert oppholdsrom. Når dette er byttet til et godkjent rømningsvindu vil dette avviket lukkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Dato for byggetillatelse. Ferdigattest er ikke fremvist.

Standard
Enkel uisolert garasje med isolert sportsbod.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført som en trekonstruksjon på støpt betongsåle og består av en isolert sportsbod samt et uisolert garasjerom. Veggene er utført som bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående bordkledning i tre. Yttertaket er oppført med takstoler i tre, undertak av trefiberplater (sutaksplater) og tekket med skrudde takpanner. Garasjen er utstyrt med leddport av kompositt samt en ytterdør til sportsboden i bakkant av garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

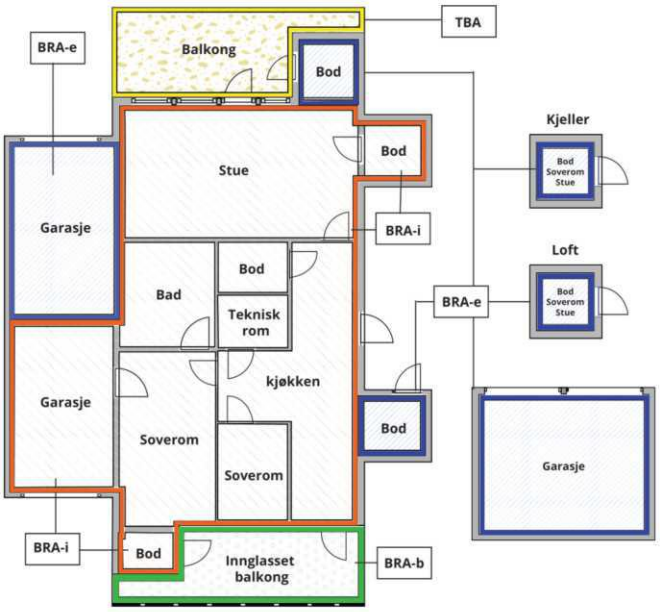
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	4
1. Etasje	67			67	50
Kjeller	60			60	
SUM	**166**				**54**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré/hall, toalettrom		
Kjeller	Bad, soverom, stue, trapperom, bod, bod 2		

Kommentar

Romhøyden i trapperommet i 2. etasje er 2,40 meter.
Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,35 meter.
Romhøyden i stuen i underetasjen er 2,28 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasjen er et areal byggemeldt som "disponibelt", men benyttes i dag som stue og soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. Videre er det ikke etablert lovpålagte rømningsveier fra oppholdsrommene, og rommene oppfyller dermed ikke kravene som stilles til stue og soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier informerer følgende:
"Utskiftning av deler av vegg mot syd i underetasje grunnet lekkasje fra sprukket vannrør. Utført via forsikringsselskapet"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger byggetillatelse for garasjen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er gitt ferdigattest eller brukstillatelse

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Marit Møller Blyverket	Kunde
	Lars Einar Blyverket	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	96	109		0	831.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Børjergrenda 8 B

Hjemmelshaver
Blyverket Marit Møller

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldte plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 04.08.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260398
Addresse	Børjergrenda 8 B		
Postnr.	1350	Sted	LOMMEDALEN
Selgers navn	Marit Møller Blyverket		
Selgers navn	Lars Blyverket		

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?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

28 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7583792

Våtrom

Initialer selger:
M B
L B

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:

2 nye baderom

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 ved kopi:

Anbudspapirene fra totalentreprise

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert 2 bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert 2 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:

Belysning på 2 bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lommedalen Bygg AS

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:

Utslagsvask på kjøkkenet hadde en lekkasje som gikk til kjelleren og som ble utbedret som en forsikringssak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forsikringsselskapets entreprenør

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

Beskrivelse:

Det er privat avløp for 4 eiendommer som ble utbedret i 2024 som pålegg fra kommunen

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 faglært, og av hvem:

Det ble lagt nytt tak med Zanda takplater ca 2005

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lommedalen blikk v/ Olafsen

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

Beskrivelse:

Ingen pipeløp i huset

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 samtlige vinduer og terrassedører i ulike perioder

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømmermester Erik Halvorsen byttet store vinduer stue. De andre vinduene er byttet tidligere, men husker ikke navn på firma.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt nytt gulv og himling, satt opp lettveggsamt satt opp lettvegg mot bod

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt løse plater på gulv på loftet av huseirere

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseiere

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Eltilsynet hadde en rapport som måtte utbedres av Helset Elektriske ved Helge Traaseth.

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:

Bekreftelse på utført arbeid som Eltilsynet har godkjent.

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?:

Reglers Elsikkerhet AS på vegne av det lokale elstilsyn (DLE) i Elvia AS ca 2024-2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Ny utvendig panel og vinduer på 3 vegger

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse:

Noe mus til tider på loftet, men i svært lite omfang

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:

Oppsetting av ny garasje med tilstøtende bod

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:

To Tommer As (konkurs)

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Huset har i flere omganger blitt renovert/ombygd inne i huset. Ikke endret eller hatt noe påbygg annet enn garasje med bod utvendig.Defekt mikrobølgeovn kjøkken.Toalett på bad 2.etg er litt vanskelig å trekke ned pga skade lokk/flottør.

Initialer selger:
M B
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.

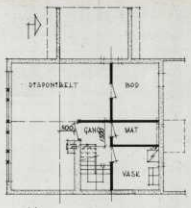
Dato 11.08.2026

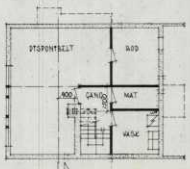
Signert av *Marit Møller Blyverket*

Signert av *Lars Blyverket*

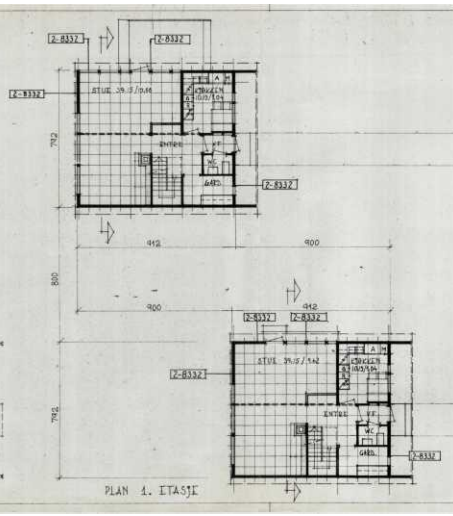
Initialer selger:
M B
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

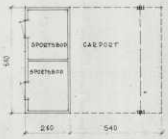


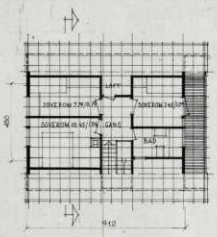


PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE





PLAN 2. ETASJE

PLANER

2 STK. MOELVEN SEKSJONSHUS
TYPE MLK 3040.1P/2-8332
MÅL 1.100

BYGGEPLASS: ANNE-MARIE AMUNDSEN, ULLERNVN. 32, OSLO 2
BORGERENDA 8, LOMMEDALEN
G.NR. 36, B.NR. 91
1976-06-08 J.E.

A DIV. KORR. I ETS. OG KJELLER. 760622 JE.

BÆRUM KOMMUNE
21/12-76
1507
BÆRUM KOMMUNE
19/1-76
BÆRUM BYGGNINGSRÅD
190-76
28 JUN 1976

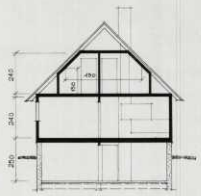
2-8332-4 A

2-8512

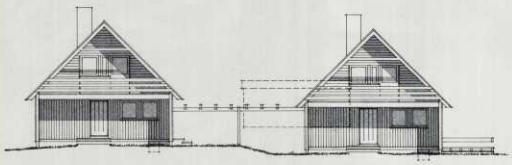
GNR 96, BNR 94, LOMMEDALEN

KJEDEHUS, FASADER OG SNITT. 1:100

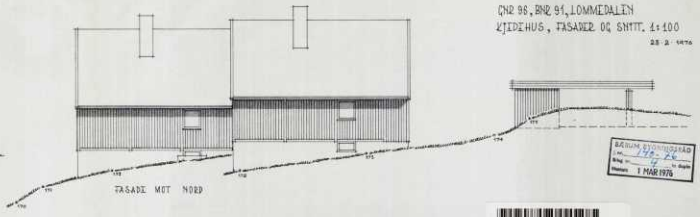
28.2.1975



SNITT

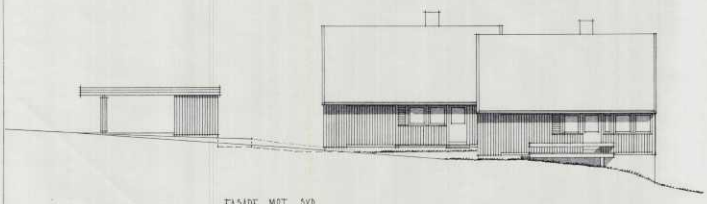


FASADE MOT VEST

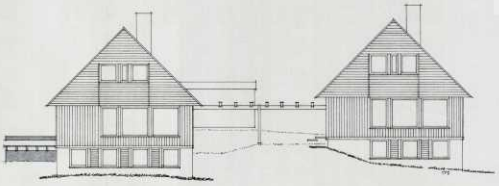


FASADE MOT NORD

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 176/76
Dato 1 MAR 1976

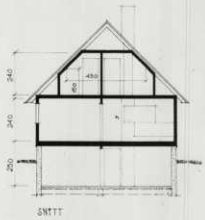


FASADE MOT SYD

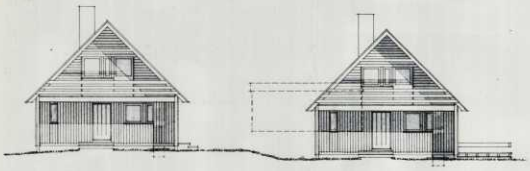


FASADE MOT ØST

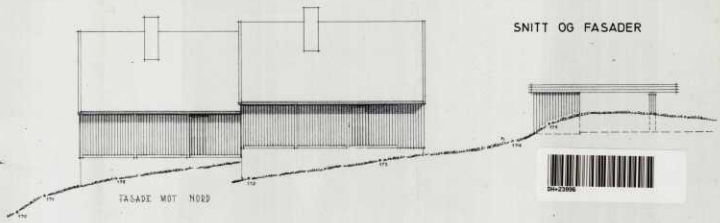
BLAD 2
GNR 96, BNR 94.



SNITT

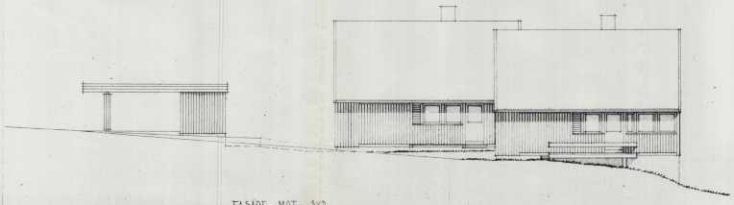


TAKSDE MOT VEST

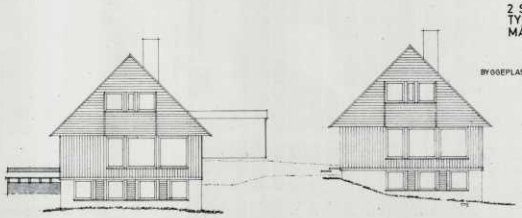


TAKSDE MOT NORD

SNITT OG FASADER



TAKSDE MOT SYD



TAKSDE MOT ØST

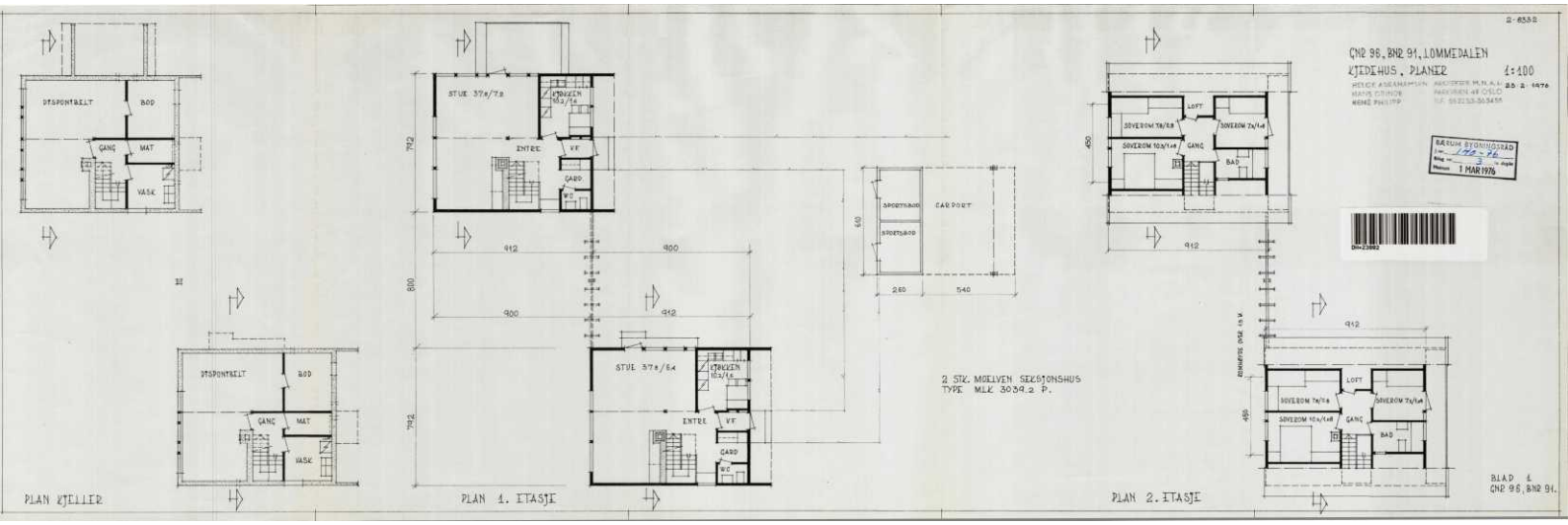
2 STK. MOELVEN SEKSJONSHUS
TYPE MLK 3040.1 P/2-8332
MÅL 1:100

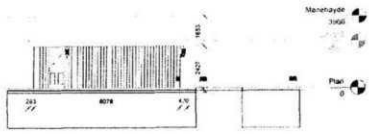
ANNE-MARIE AMUNDSEN ULLERNVN.32 ,OSLO 2
BYGGEPLASS BØRJEGRENDA 8 ,LOMMEDALEN
G NR. 56 ,B NR. 91
1976-06-08 J.E.

BA 140: 76
Dbg 26
Mottatt 28 JUN 1976

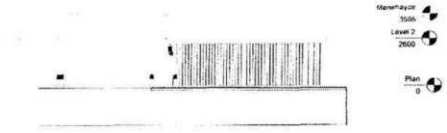
2-8332-5 A

A. TATT BORT KJELLERVINDU I FASADE MOT NORD 760422 J.E.

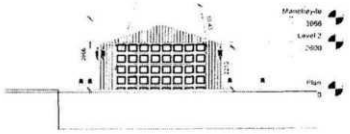

2-6538
GNR 96, BNR 91, LOMMEDALEN
KJEDEHUS. PLANER
1:100
25. 2. 1976
BÆRUM BYGNINGSRÅD
1 MAR 1976
DISPONIBELT
BOD
GANG
MAT
VASK
STUE 37,6/7,8
KJØKKEN 10,3/11
ENTRE
VF
GARD.
WC
STUE 37,6/8,4
SOVEROM 7,8/8,8
SOVEROM 7,8/11,4
SOVEROM 10,3/11,4
LOFT
BAD
SPORTSBOD
CARPORT
912
900
792
800
260
540
450
2 STK. MOLLVEN SERIEHUS
TYPE MLK 3039.2 P.
PLAN KJELLER
PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
BLAD 4
GNR 96, BNR 91.



3 Fasade Vest



4 Fasade Øst



2 Fasade Syd



1 Fasade Nord

BLI Bolig AS

Consultant	Lars Erik Flesvig
Firma	BLI Bolig AS
Phone	99725853
e-mail	lef@blibolig.no
Byggherre	Marit Blyverket
Address	3478 Bærum
Address	
Phone	
Fax	
e-mail	

No.	Description	Date

Marit Blyverket

Garasje Bærum

Fasader

Project number	0001
Date	17.10.12
Drawn by	LEF
Checked by	GHB

A101

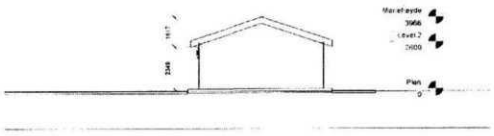
Scale 1:200

17.10.2012 15:04:52

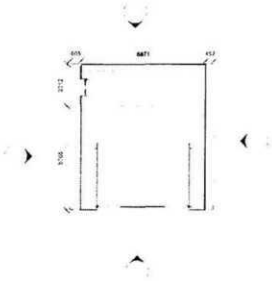
fit / Bolig AS

Consultant: Lars Erik Fløisvig
Firma: fit / Bolig AS
Phone: 95725853
e-mail: lef@fabolig.no

Byggherre
Address
Address
Phone
Fax
e-mail



2 Snitt



1 Plan

No.	Description	Date

Marit Blyverket

Garasje Bærum

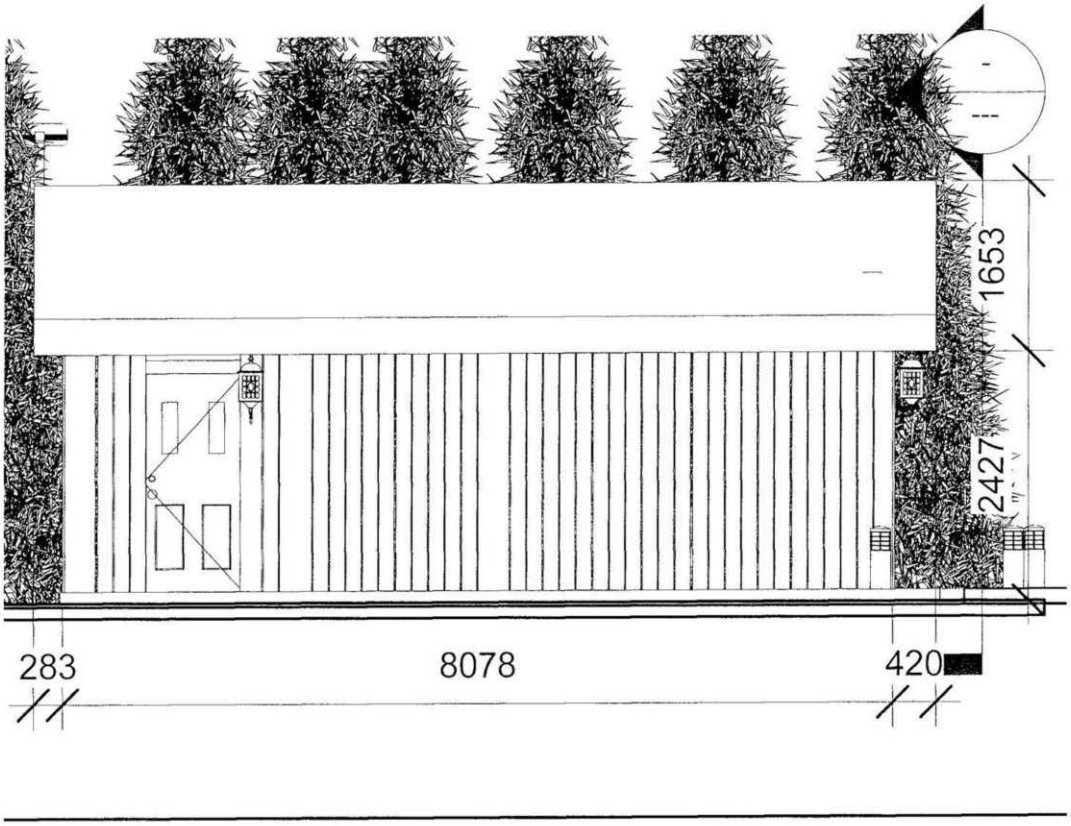
Plan / Snitt

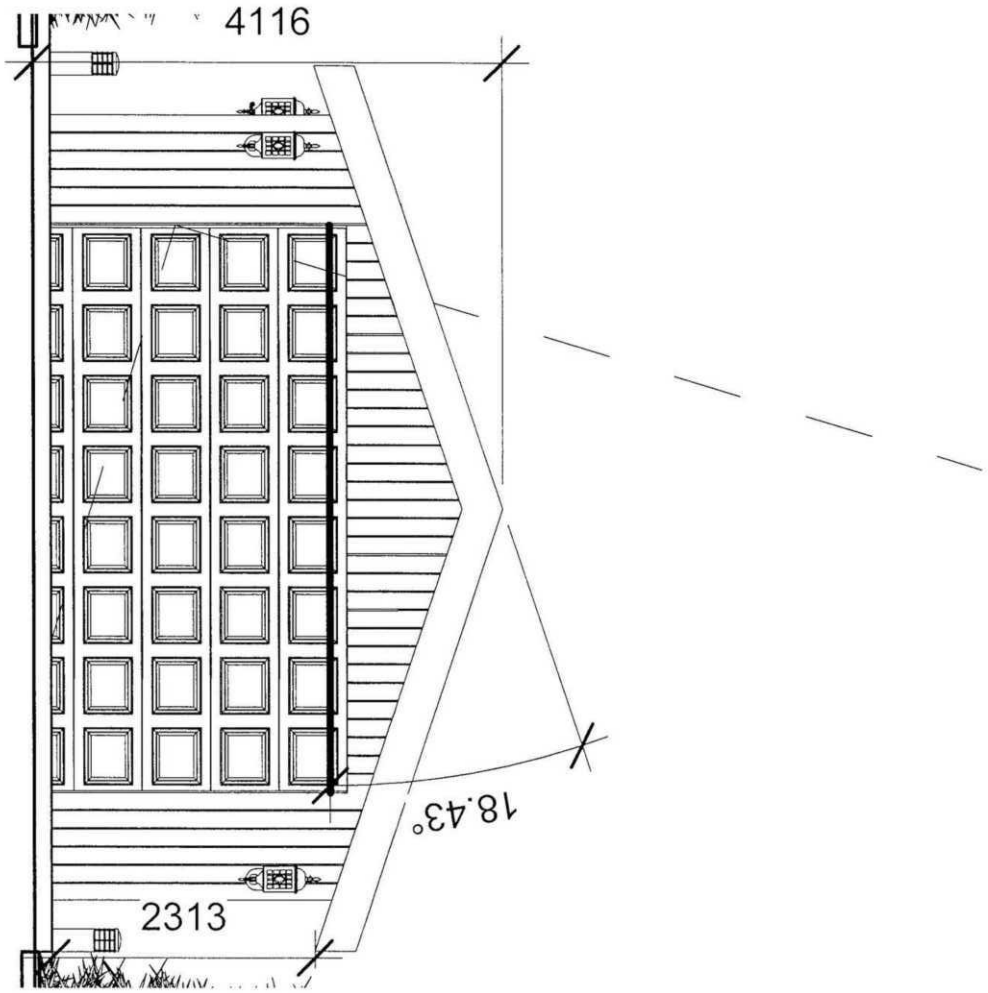
Project number	0001
Date	17.10.12
Drawn by	LEF
Checked by	GHB

A102

Scale 1:200

17.10.2012 15:04:39


1653
2427
283
8078
420


4116
18.43°
2313

Fr. Anne Marie Amundsen, Ullernvn. 32, Oslo 2
Ingeniör Tormod Hovda, Konventvn. 100, Oslo 2
Entreprenör T. Sauthon, Aschehougs vei 11, Oslo 5

140-76 SSS/Åh 29.9.1977
bilag 33

VÅNINGSHUS PÅ GNR. 96 BNR. 91 TOMT NR. 6, BØRJERGRENDA 8
BYGGHERRE: ANNE MARIE AMUNDSEN

En viser til brev av 14.9.77 fra T. Sauthon om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 28.9.77 hadde en følgende å bemerke:

1. Söppelbeholdere må anskaffes, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:33.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

3. Snuplass på egen grunn må opparbeides, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2 og vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3.

4. Trapp skal ha håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

5. Soverom i 2. etg. må forsynes med branntau.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 1. november 1977.

For bygningssjefen
Einar P. Olsen
e.f.

Svein A. Sörli

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 140-76

FERDIGATTEST

Adresse: Börjergronda 8

Gnr.: 96 Bnr.: 91 Tomt nr.: 6

Ferdigbesiktigelse avholdt: 25.10.1977

Arbeidets art: Kjedehus

Byggherre: Anne Marie Amundsen

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Ingeniör Tormod Hovda (over grunnmur)
~~Entreprenör T. Sauthon (grunnmur)~~

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

Sandvika, 3. november 1977.

For bygningssjefen

S. A. Sörli

Svein A. Sörli
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.

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Bærum

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: Lnr. 596-1979 O.R.

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
96	109	

Adresse/Bruksnavn:

Representasjonspunkt: X Y Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bærums	Eine 16

DAGBOKFØRT
28 FEB 80 04642
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 31/10.-1979

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: 96 - 91

Søndre del.

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Advokat Trygve Merkoll på vegne av Kjell Amundsen.

Tillatelse er gitt av ~~bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks den –

Dato	Sak nr
29/10.-1979	523.1, 96/91, bilag 2.

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca 0,8 da.

I gebyr er innbetalt –

Beløp:

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 31/12.-1983

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sandvika, den 21/2.-1980.
For oppmålingssjefen
F. Paulsen
overingeniør

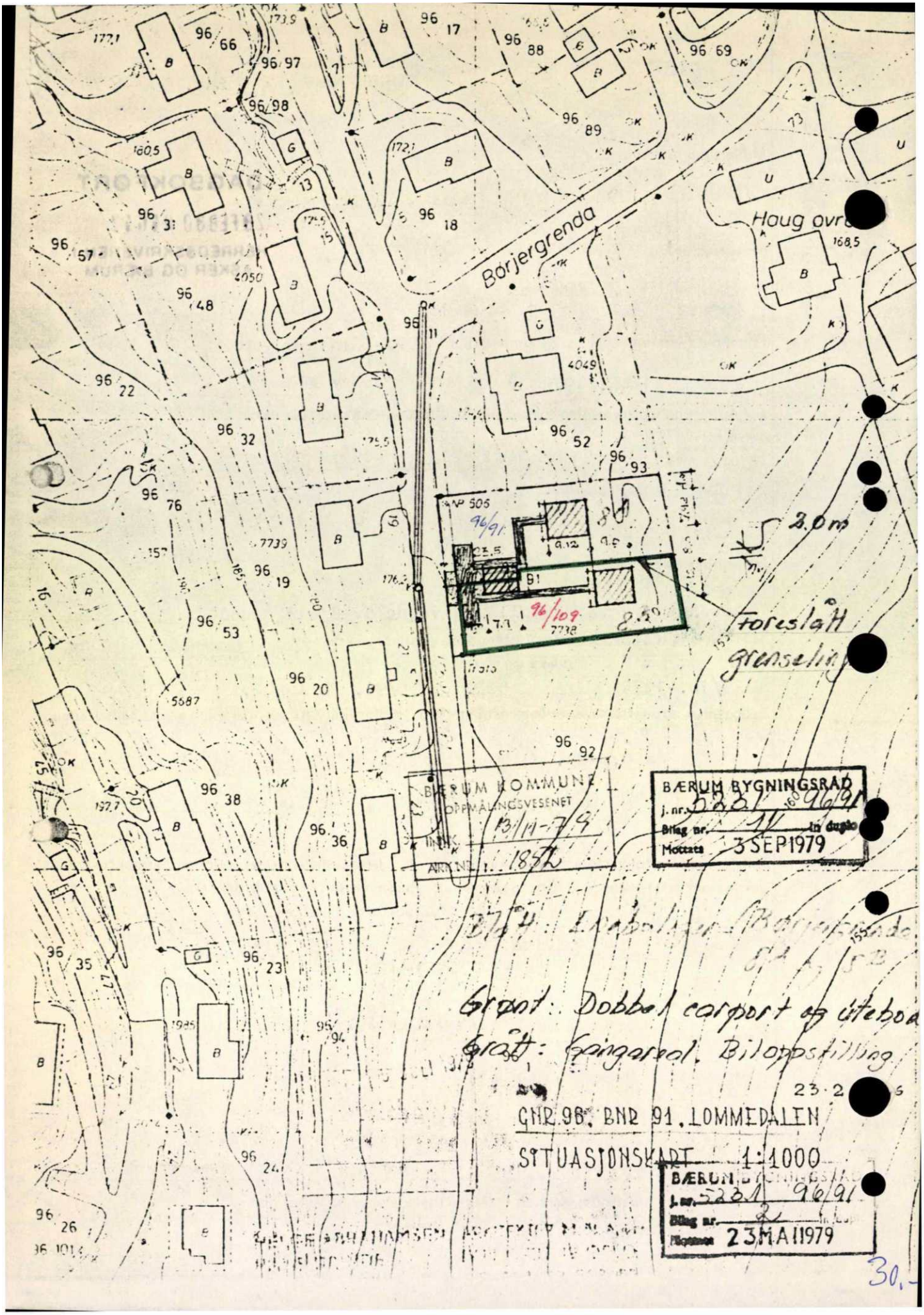
Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund
K-blankett 58.34 (formularbeskyttet) Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo


Børjergrenda
Haug øvre
BYGN 505
96/91
96/109
B1
2.0 m
Foreslått
grenseli
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
13/11-79
BÆRUM BYGNINGSRÅD
j. nr. 5231 96/91
Bilag nr. 1
Mottatt 3 SEP 1979
Grunn: Dobbel carport og uteboa
Gnr. 96, Bnr 91, LOMMEDALEN
SITUASJONSKART 1:1000
BÆRUM
j. nr. 5231 96/91
Bilag nr. 2
Mottatt 23 MAI 1979
30.-

Utskriftsdato: 24.06.2026

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.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN								

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	5 586,18 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 779,66 kr
Sum	**15 750,12 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	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	175 m2	39.80	1/1	0 %	6 965,26 kr	2 902,20 kr
Avløp etter areal	15%	175 m2	45.26	1/1	0 %	7 921,20 kr	3 300,50 kr
					Sum	**20 270,65 kr**	**8 446,14 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: 24.06.2026

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.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90156513 (Avgiftsadresse: Børjergrenda 8 B)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
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: 24.06.2026

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.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN								

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

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	96	**Bnr**	109	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Børjergrenda 8 B, 1350 LOMMEDALEN						

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**					
1976/140	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/27295	Børjergrenda 8 B - garasje	☐	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.

Utskriftsdato: 24.06.2026

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.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN								

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.

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 831 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960395 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960395)
Navn	KRYDSBY OG HAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.09.1966	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8745/1960395.pdf	
Delarealer	**Delareal**	831 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 109	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Børjergrenda 8 B, gatenr 1813 1350 Lommedalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2202 17	Lommedalen 02 Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.02.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	831,4 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
Annen forretningstype	Forretning:	04.06.2024	Avgiver	3201/96/109	0,0
	Matrikkelført:	04.06.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/96/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/96/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.02.1980	Avgiver	3201/96/91	-832,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/96/109	832,0

Annen forretningstype	Forretning:	25.05.1970	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.04.2023	Berørt	3201/95/4	0,0
			Berørt	3201/96/1	0,0
			Berørt	3201/96/9	0,0
			Berørt	3201/96/12	0,0
			Berørt	3201/96/13	0,0
			Berørt	3201/96/14	0,0
			Berørt	3201/96/15	0,0
			Berørt	3201/96/19	0,0
			Berørt	3201/96/20	0,0
			Berørt	3201/96/21	0,0
			Berørt	3201/96/22	0,0
			Berørt	3201/96/23	0,0
			Berørt	3201/96/24	0,0
			Berørt	3201/96/25	0,0
			Berørt	3201/96/26	0,0
			Berørt	3201/96/27	0,0
			Berørt	3201/96/28	0,0
			Berørt	3201/96/29	0,0
			Berørt	3201/96/30	0,0
			Berørt	3201/96/31	0,0
			Berørt	3201/96/32	0,0
			Berørt	3201/96/34	0,0
			Berørt	3201/96/35	0,0
			Berørt	3201/96/36	0,0
			Berørt	3201/96/38	0,0
			Berørt	3201/96/39	0,0
			Berørt	3201/96/40	0,0
			Berørt	3201/96/42	0,0
			Berørt	3201/96/43	0,0
			Berørt	3201/96/44	0,0
			Berørt	3201/96/45	0,0
			Berørt	3201/96/47	0,0
			Berørt	3201/96/48	0,0
			Berørt	3201/96/49	0,0
			Berørt	3201/96/51	0,0
			Berørt	3201/96/52	0,0
			Berørt	3201/96/53	0,0
			Berørt	3201/96/54	0,0
			Berørt	3201/96/55	0,0
			Berørt	3201/96/57	0,0
			Berørt	3201/96/58	0,0
			Berørt	3201/96/59	0,0
			Berørt	3201/96/60	0,0
			Berørt	3201/96/61	0,0
			Berørt	3201/96/62	0,0
			Berørt	3201/96/63	0,0
			Berørt	3201/96/64	0,0
			Berørt	3201/96/66	0,0
			Berørt	3201/96/67	0,0
			Berørt	3201/96/68	0,0
			Berørt	3201/96/76	0,0
			Berørt	3201/96/91	0,0
			Berørt	3201/96/92	0,0
			Berørt	3201/96/98	0,0
			Berørt	3201/96/99	0,0
			Berørt	3201/96/101	0,0
			Berørt	3201/96/102	0,0
			Berørt	3201/96/108	0,0
			Berørt	3201/96/109	0,0
			Berørt	3201/96/110	0,0
			Berørt	3201/96/134	0,0
			Berørt	3201/96/135	0,0
			Berørt	3201/96/207	0,0
			Berørt	3201/96/209	0,0
			Berørt	3201/96/219	0,0
			Berørt	3201/98/47	0,0
			Berørt	3201/98/70	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Børjergrenda 8 B	Bolig	175,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16164437			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		62,0		62,0			
H01	1	68,0		68,0			
H02		45,0		45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.12.2012
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.12.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300338977			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0	46,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



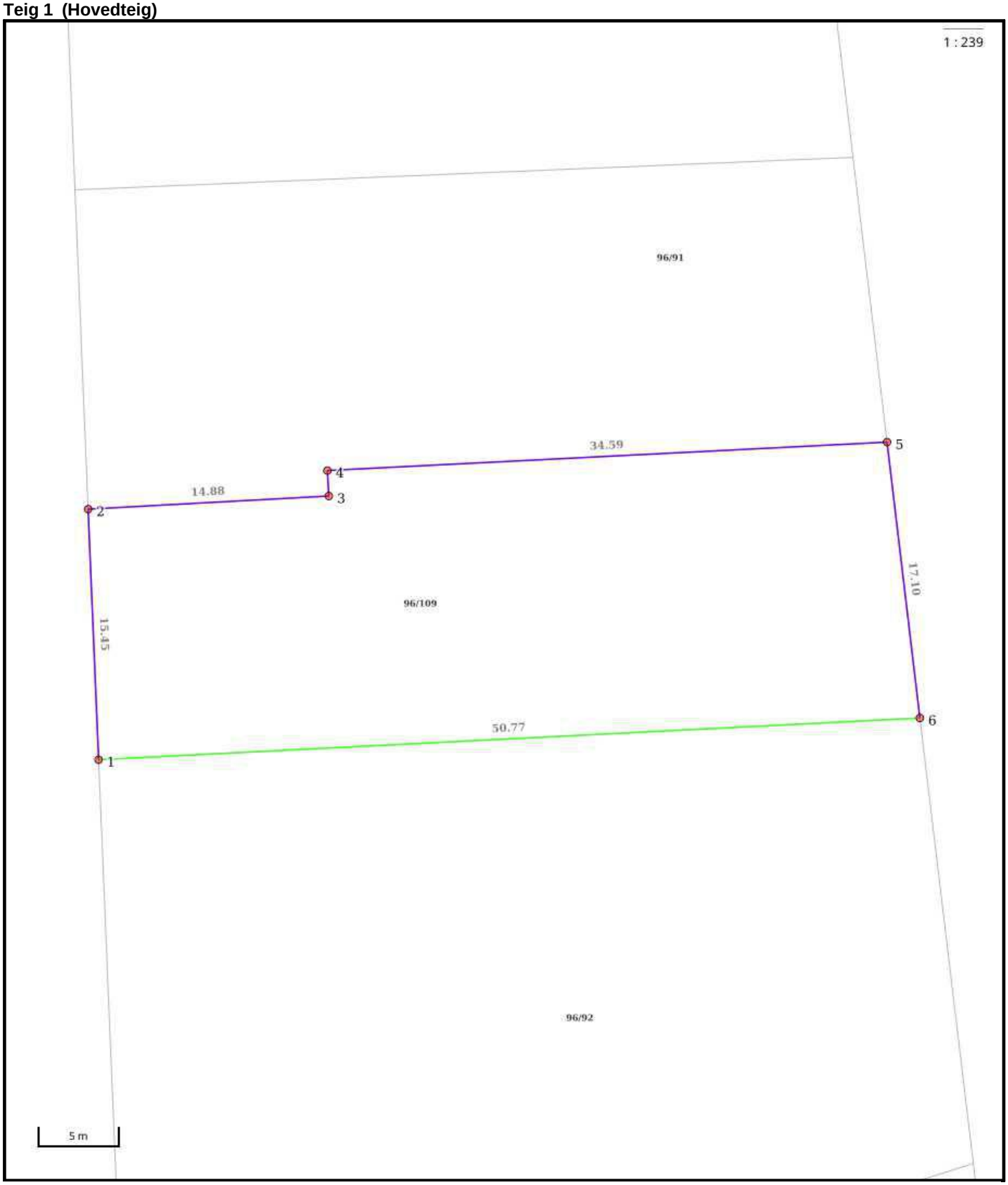
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 831,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 962,57	582 768,82	15,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 977,88	582 766,78	14,88m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 980,03	582 781,50	1,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 981,58	582 781,27	34,59m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 986,45	582 815,52	17,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 969,72	582 819,08	50,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 96/109		
Utskriftsdato	24.06.2026	**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

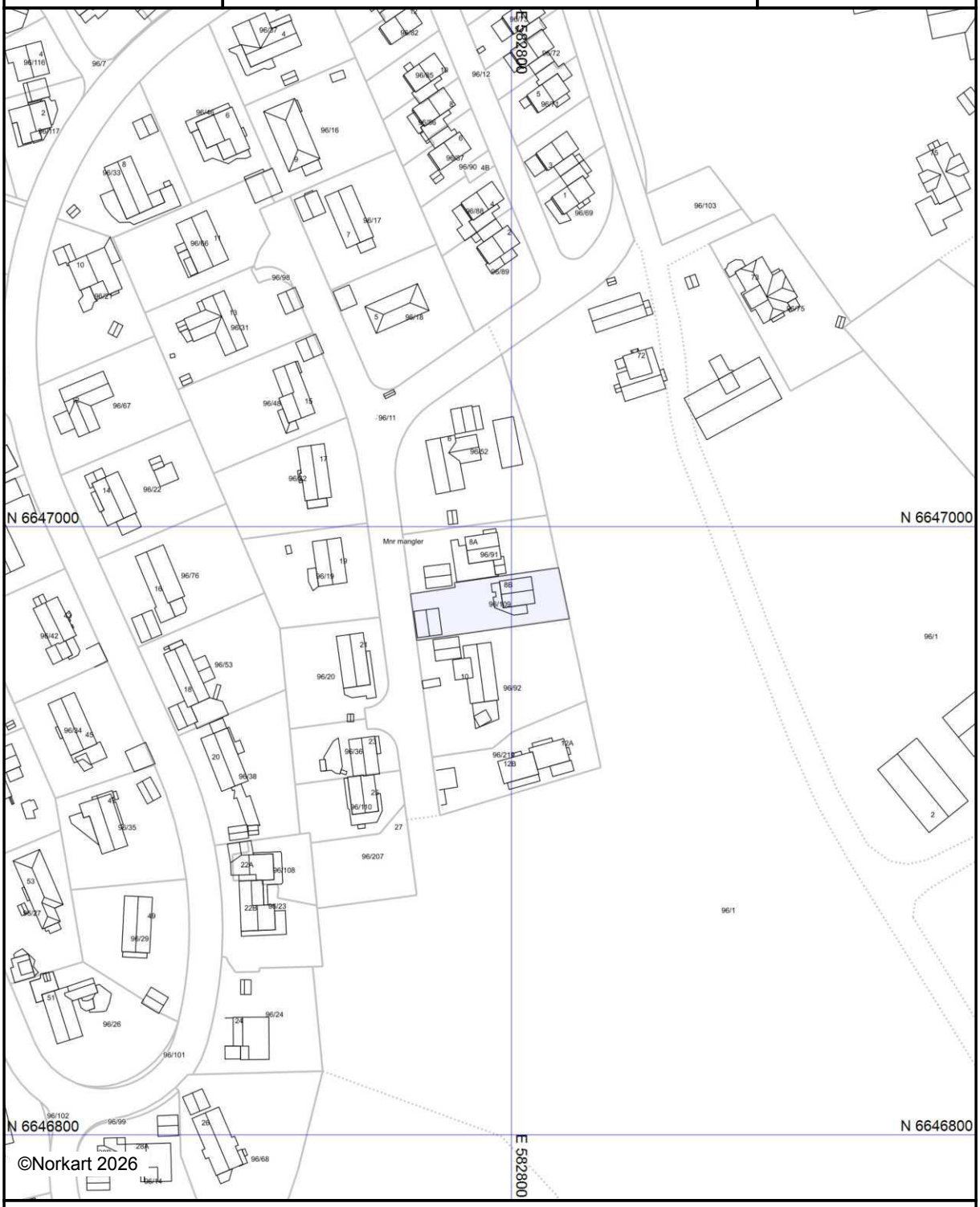
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 96/109
Adresse: Børjergrenda 8B
Utskriftsdato: 24.06.2026
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

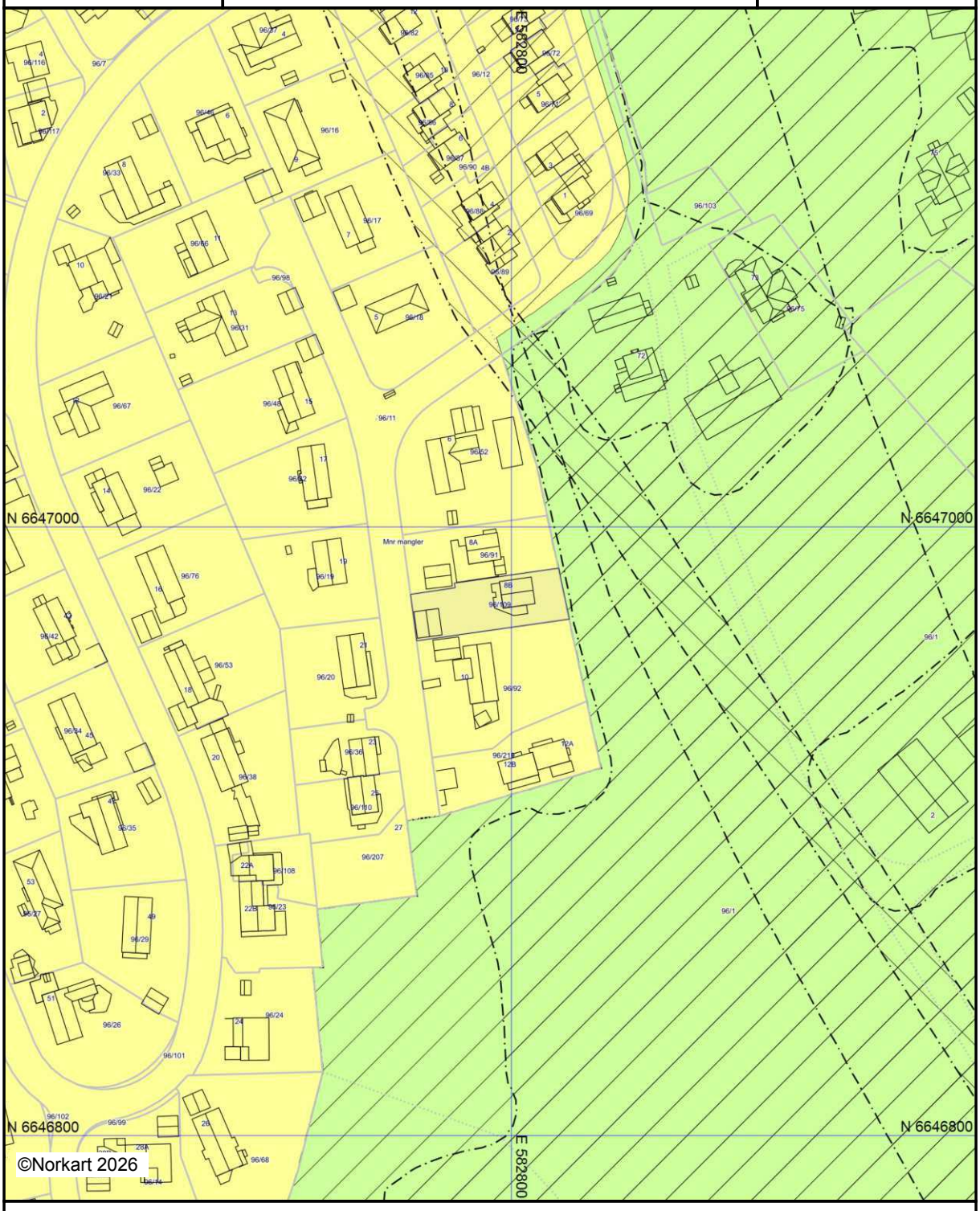
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/109
Adresse: Børjergrenda 8B
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

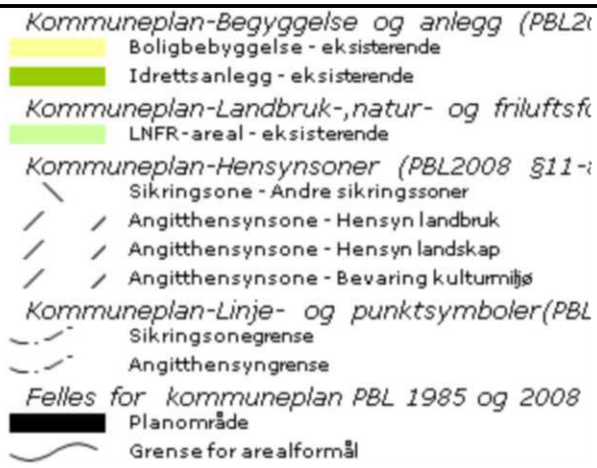
N

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/109
Adresse: Børjergrenda 8B
Utskriftsdato: 24.06.2026
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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 96/109
Adresse: Børjergrenda 8B
Dato: 24.06.2026
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.

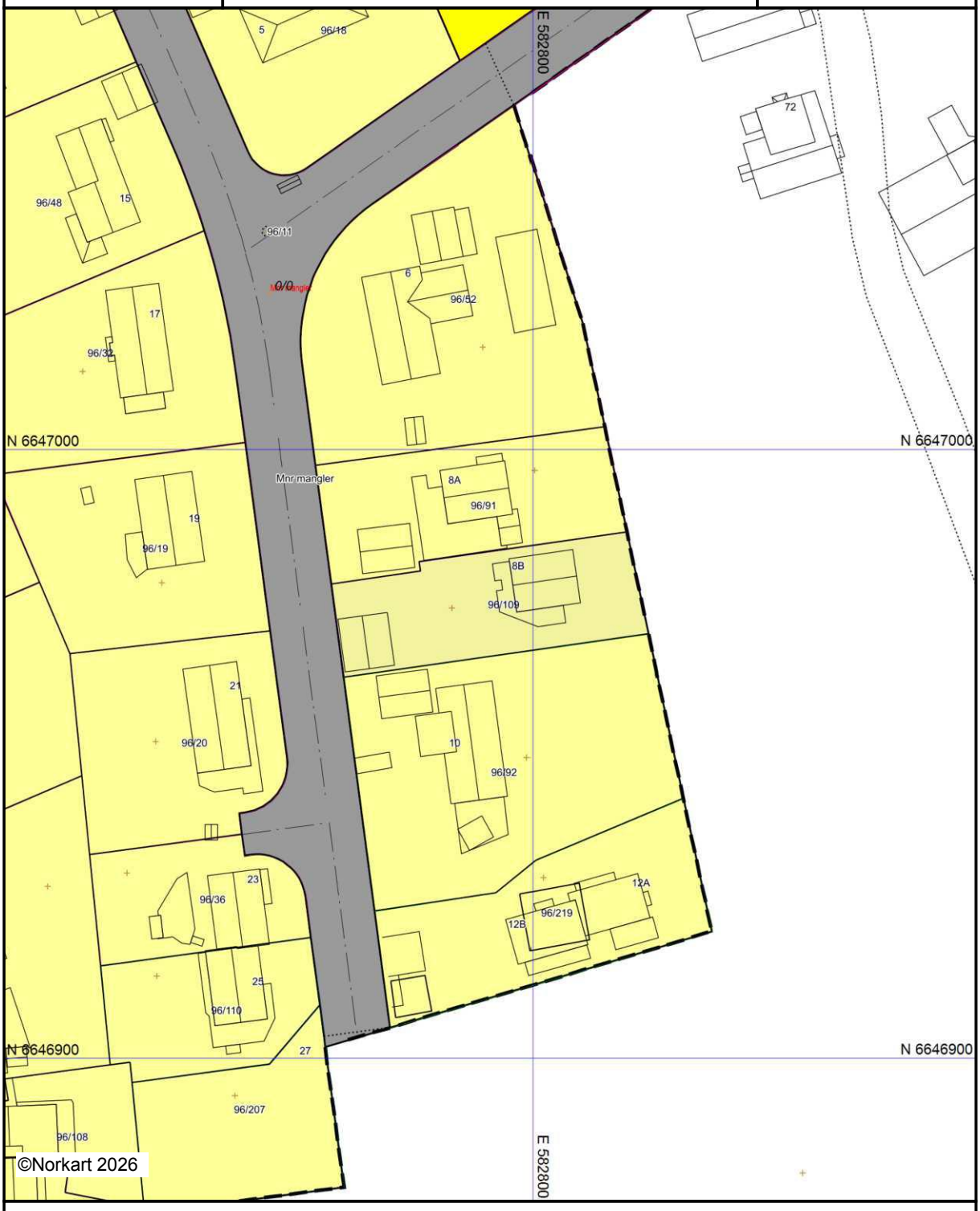
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 96/109
Adresse: Børjergrenda 8B
Dato: 24.06.2026
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

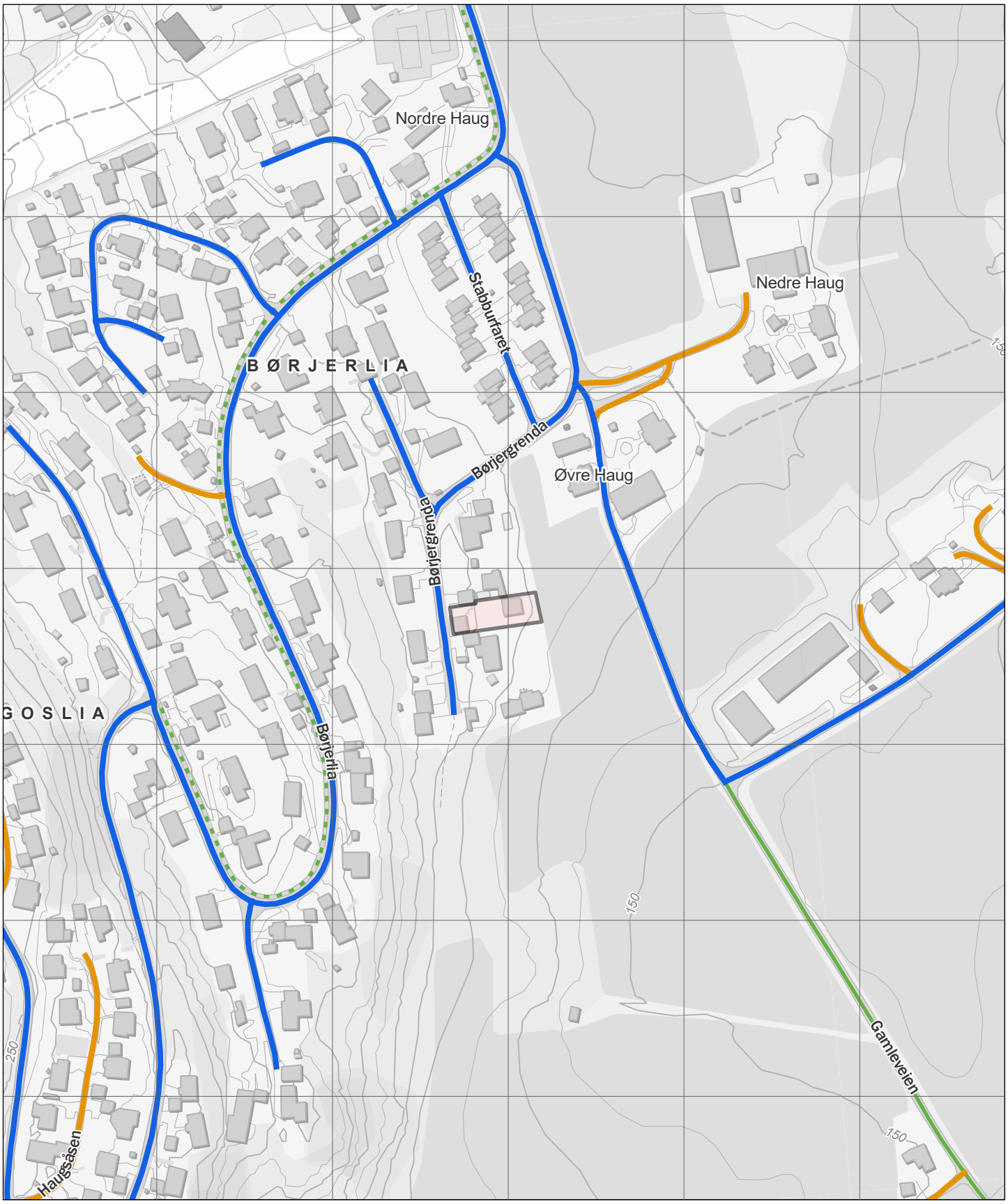


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/109/0/0
Adresse: Børjergrenda 8B, 1350 LOMMEDALEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/06/2026



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

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:
Børjergrenda 8 B, 1350 Lommedalen
Gnr. 96, Bnr. 109, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260398

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
