PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LØNNÅSEN 27B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lønnåsen 27B , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 892

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1836 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WQ1483

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1974. Det er en frittliggende sportsbod på eiendommen.

Kjeller: trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom og 2 boder
etasje: entré, kjøkken og stue
etasje: gang, bad og 3 soverom
Annet: Biloppstillingsplass i garasje i felles rekke.

Boligen har en generell tilstand som bærer preg av normal bruk, men på grunn av bygningens alder er det registrert avvik som indikerer et visst vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Boligen er fra 1974, og konstruksjoner fra denne tiden har typisk dårligere isolasjonsevne og energiegenskaper sammenlignet med moderne bygg. Tekniske anlegg som drenering, varmtvannstank og deler av vann- og avløpsrørene har oppnådd en høy alder og passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører naturlig alderssvekkelse. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid som delvis utbedrer disse svakhetene, herunder omlegging av tak i 2000, nye bad i henholdsvis 2007 og 2014, ny kjøkkeninnredning i 2009, samt utskiftning av enkelte vinduer og dører i perioden 2009 til 2014.

Det er påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran og tettesjikt rundt sluket på bad/vaskerom, hvor membranmansjetten ikke er klemt under klemringen slik at overgangen er utett.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Uisolert glass på to vinduer fra byggeår i kjellerstuen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Sydvestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.

INNVENDIG

Gå til side

Overflater gulv med parkett og laminat.
Overflater vegger med malt strietapet og malt panel.
Overflater himling med malt panel, slette malte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn av betong.
Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad / Vaskerom kjeller:
Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2014.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2009 i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i bod i kjeller.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår, 1974.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat/lett skrå, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

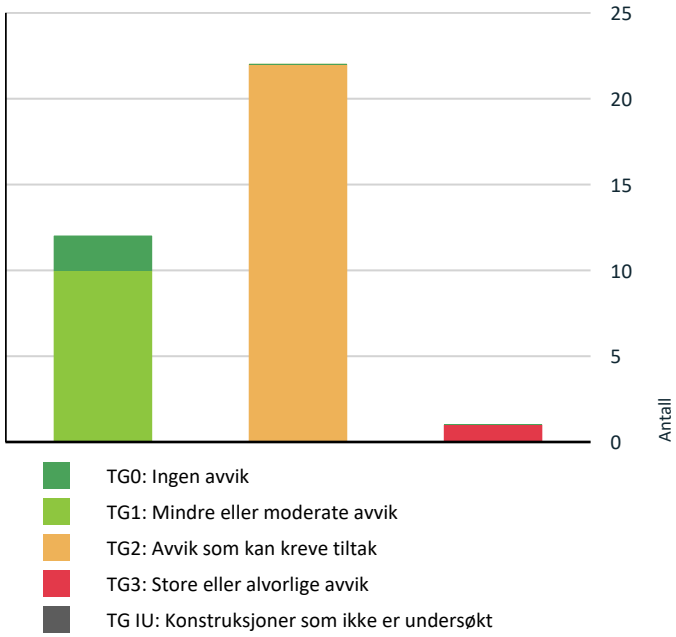
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

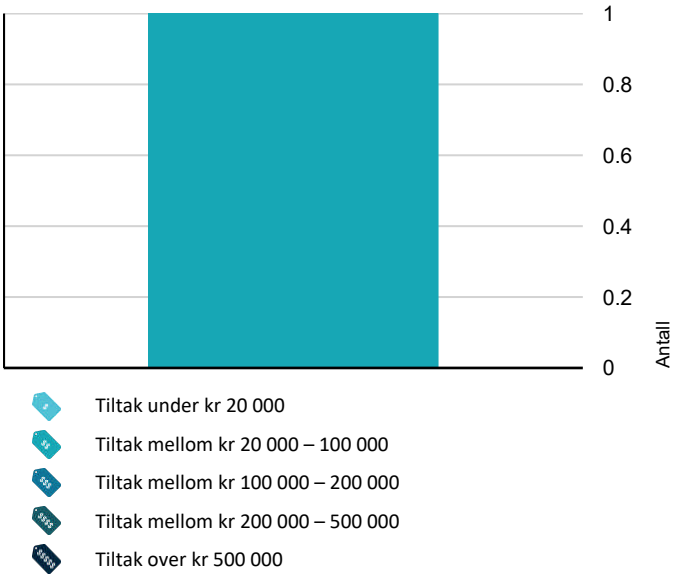
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad / Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad / Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad / Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2000	Oppgradering	Eiers opplysning: Tak tekket om
2007	Oppgradering	Eiers opplysning: Totalrenovert bad kjeller Satt inn større vindu i kjellerstue
2009	Oppgradering	Eiers opplysning: Ny kjøkkeninnredning
2010	Oppgradering	Eiers opplysning: Nytt isolerglass Ny ytterdør og verandadør i 2. etasje
2014	Oppgradering/ombygging	Eiers opplysning: Totalrenovert bad i 2. etasje Bygd om til 2 soverom, nye dører og laminat
2015	Oppgradering	Eiers opplysning: Opplegg og montering lamper, dimmere, og ny 16A kurs til vask/tørk Montert utelys og opplegg for varmelamper
2018	Oppgradering	Eiers opplysning: Utskifting utekran Montering markise
2024	Oppgradering	Eiers opplysning: Fast tilkobling varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte.
Årsaken er manglende forskriftsmessig sikring/takstige kombinert med stor høyde.

Av hensyn til personlig sikkerhet og HMS-regler er taket derfor kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette innebærer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er påvist mose på takets nordside.

Det er fremvist faglig vurdering v taket fra 2021 med anbefaling om å skifte taktekket i 2026.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å fjerne mose på nordside for å forlenge levetiden og redusere risiko for fuktskader.
Videre bør det planlegges utskifting av taktekking i henhold til fagmannens anbefaling, da overskredet brukstid øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på fasade og konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for kondens og fuktproblemer i veggkonstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen, og det må derfor påregnes hyppigere kontroll og vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

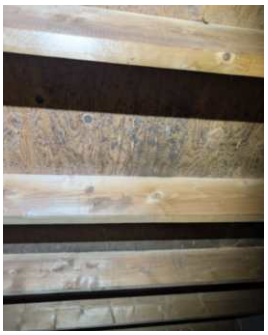
- Det er påvist svertesopp på undertaket. Mye tyder på en kombinasjon av nedsatt lufting og perforert dampsperre mot oppvarmet rom.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, og dampsperrens tilstand bør utbedres for å sikre korrekt funksjon.

Manglende lufting og punktert dampsperre medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og muggvekst, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.



Svertesopp på undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder fra byggeår til 2010.
Uisolert glass på to vinduer fra byggeår i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ytterdøren subber i terskelen.
- Balkongdør i 1. etasje har høy alder.
- Dørvrideren i 2. etasje henger seg litt opp ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdøren bør justeres for å unngå ytterligere slitasje på terskel og karm.

Utskifting av balkongdør i 1. etasje bør planlegges, da høy alder medfører økt risiko for slitasje og punktering av glass, samt dårligere isolasjonsevne.

Dørvrideren i 2. etasje bør justeres eller byttes for å sikre funksjonell og sikker lukking.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett og laminat.
Overflater vegger med malt strietapet og malt panel.
Overflater himling med malt panel, slette malte flater og himlingsplater.

Det er påvist enkelte avvik uten behov for tiltak:
- Stedvis oppsprekking iskjøter på parketten i 1. etasje.
- Mindre skader i skjøter på laminat i kjelleren.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter i gangen i 2. etasje.

Følgende rom er kontrollmålt i henhold til instruks:
Kjeller: kjellerstue og bod
1. etasje: Stue og kjøkken
2. etasje: gang og stort soverom.

Det må forventes skjevheter i alle kontrollerte rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.

Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.

Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Så lenge pipen ikke er tilkoblet ildsted er det ikke behov for tiltak. Dersom pipen tilkobles må det kontrolleres at alle 4 sider er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger av betong med utforet vegg med panel i stuen, utforet og flislagt vegg på bad samt tapetsert vegg i bod.
Gulv av betong med laminat og fliser.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%.

Tilstandsrapport

Målingen er utført i nedre del av vegg under rømningsvindu i kjellerstuen

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er montert dampsperre/plast i utforet vegg under terreng.
- Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av betongvegg i boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vegger under terreng med dampsperre/plast på innsiden anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre øker risikoen for kondens og fukt i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte vannskader, mugg og råte over tid.

- Selv om det ikke er påvist fukt eller skadesymptomer i det undersøkte området, bør det tas høyde for at utlektede vegger mot terreng kan være utsatt for fuktinntrengning fra grunnen uten at dette oppdages tidlig. Skader kan utvikle seg skjult bak kledningen, med risiko for råte, mugg og redusert inneklima.

- Fuktnivået i boden settes i sammenheng med høy alder på dreneringen. Fuktnivået er ikke over kritiske verdier for skade, men vegger under terreng bør holdes under jevnlig observasjon og tiltak mnå iverksettes ved negativ utvikling.



Fuktmåling uten utslag

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe bevegelse i trappen ved belasting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å forsterke trappen for å redusere bevegelse, da dette kan føre til økt slitasje og i verste fall svekket bæreevne over tid.

Trappen har imidlertid vært slik siden byggeåret uten at det er påvist vesentlige slitasjesymptomer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer som forutsatt, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 0,8 meter fra sluket i dusjen.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak nødvendig. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. dusjen er avgrenset med tett bunnlist mot gulvet og vurderes som fungerende.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Overliggende tettesjikt (over betongen/under fliser), synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Membranmansjetten er ikke klemt under klemringen i sluket og overgangen er dermed utett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Membranmansjetten må monteres korrekt under klemringen for å sikre tett overgang rundt sluket og er årsaken til TG3.
Dersom dette ikke utbedres, er det betydelig risiko for vannskader. Våtrommet er konstruert på gulv på grunn som fjerner risikoen for skade på underliggende bygningsdeler, men utelukker ikke at fukt kan trekke ut i veggene.
Det anbefales å undersøke muligheten for lokal utbedring og det er lokal utbedring som er kostnadsestimert. Dersom det må gjøres større inngrep vil det medføre ytterligere kostnader.

- Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedsluk i dusjen. Membranmansjetten er avsluttet over støpekanten og er ikke tilsluttet sluket.



Hjelpesluk under innredningen.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

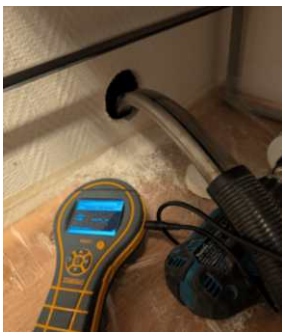
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Tilstandsrapport

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra bod.



Fuktmåling uten utslag

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen er lavere enn 25 mm over ferdig gulv på røroppstikk for toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membranen bør føres opp minst 25 mm over ferdig gulv rundt røroppstikket for toalettet for å oppfylle krav til lekkasjesikring.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner ved eventuelle vannskader eller lekkasjer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Hovedsluk under badekar og hjelpesluk i dusjen.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjen



Hovedsluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra soverom.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra 2009 i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenskuffen nederst til venstre er ikke festet med skinner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenskuffen bør festes med skinner for å sikre stabilitet og funksjonalitet. Manglende feste kan føre til at skuffen løsner eller skades ved bruk, noe som kan medføre økt slitasje og risiko for personskade.



Løs kjøkkenskuff

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Vannrør til kjøkkenet er ikke lekkaasjesikkert og er festet med patentbånd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannrøret til kjøkkenet bør utbedres slik at det blir lekkasjesikkert og festes fagmessig. Innfesting med patentbånd kan føre til rørbrudd over tid.
Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for vannlekkasje og påfølgende fuktskader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Rør klamret/festet med patentbånd

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av avløpsrørene er av støpejern fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Deler av avløpsrørene bør vurderes for utskiftning, da støpejernsrør fra byggeåret har økt risiko for lekkasjer, tette rør og plutselige skader.
Ved oppgradering eller renovering av våtrom anbefales det å bytte ut eldre avløpsrør for å redusere risikoen for vannskader og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Ingen ventilering utover lufting via vindu på to soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangel på ventilasjon på soverommet kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utført arbeid.
    - Deler av anlegget har høy alder.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, 1974.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt fare for fuktskader og redusert innemiljø i underetasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat/lett skrå, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Gjelder forsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng viktig for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



Eiendommen ligger i et område med usikker risiko for radon.



Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til NVEs kartløsninger.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Sportsbod oppført i trekonstruksjoner over støpt plate på mark. Saltak, tekket med takpapp.

Tilstanden er ikke vurdert på tilleggsbygningen.

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

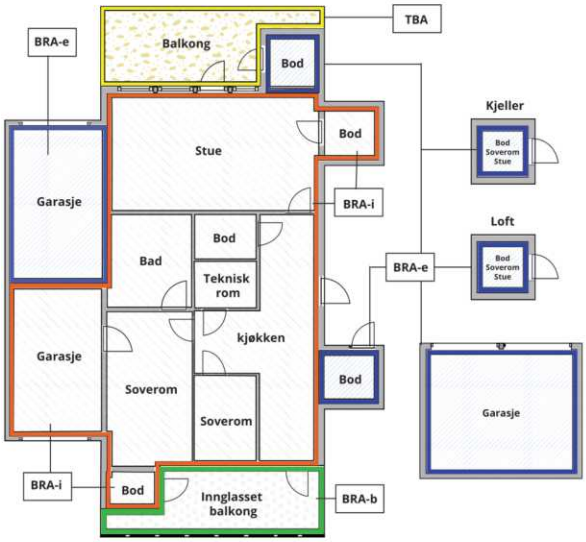
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. Etasje	45			45	20
2. Etasje	45			45	5
SUM	**134**				**25**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad / vaskerom, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjellerstuen er målt til 2,03 meter.

Det medfølger biloppstillingsplass i garasje i felles rekke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fast tilkobling av varmtvannsbereder. Fremvist faktura, men ikke fremvist samsvarserklæring

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Kjelleren er innredet/tatt i bruk som rom for varig opphold uten søknad. Det er montert rømningsvindu i kjellerstuen.

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Inger Marie Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	892		0	140 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lønnåsen 27B

Hjemmelshaver
Johansson Bjørn Christer, Brun Inger Marie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Udatert og kun signert av en part	Gjennomgått		Nei
Bærum kommune	18.09.1970	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått		Nei
TT Elektro AS	19.01.2018	Samsvarserklæring: - Uspesifisert	Gjennomgått		Nei
Idehjørnet vvs AS	22.04.2014	Faktura: - Oppussing bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WQ1483

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260117

Selger 1 navn
Inger Marie Brun

Gateadresse
Lønnåsen 27B

Poststed	Postnr
HOSLE	1362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 02

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 3045479

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad 2.etg 2014
Arbeid utført av	Idehjørnet VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert bad 2.etg 2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad 2.etg 2014
Arbeid utført av	Idehjørnet VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap i forbindelse med totalrenovering av bad 2.etg 2014
Arbeid utført av	Idehjørnet VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opplegg og ladeanlegg klart i garasjerekke men ladeboks er ikke installert

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260117

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reperasjon og oppgradering av garasjetak i rekke i 2019
Arbeid utført av	Bærum Taktekking og blikkenslager

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2.etg Bad og wc slått sammen. Bygd om til 3 soverom Kjeller: satt inn større vindu

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260117

Tilleggskommentar

Opplegg til og montering av div lamper og dimmere. Opplegg av stikk og opplegg ny 16 A kurs til vask/tørk - Mork&Stendahl Elektro jan. 2015 Montering av utelys og opplegg for varmelamper - TT Elektro sept. 2015 Montering av hagekran og avtappings kule ventil - Fix Rør mai 2017 Montering markise - TT Elektro april 2018 Fast tilkobling varmtvannsbereder - TT Elektro juli 2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie Brun	acb23e3405a610478d562 d0a4d72a6c630c5c1d1	15.04.2026 14:30:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260117

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

enova

Energiattest



Adresse **Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271589**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18536269**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **892**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 733 kWh**



Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE

Detaljering

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

Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Lønnåsen Huseierforening

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 10.500,- per år

Felleskostnader inkluderer TV/Internett + diverse kostnader (se budsjett)

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, 1 garasjeplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Andreas Qvigstad
Adresse:	Lønnåsen 37A
Telefon:	97086261
Fax:	
E-post:	post@lonnasenhuseierforening.org

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR LØNNÅSEN HUSEIERFORENING

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.03.2019

---

§ 1. Foreningens navn skal være LØNNÅSEN HUSEIERFORENING.
Foreningens formål er å ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser med sikte på å få et trivelig bomiljø.

§ 2. Huseierne i Lønnåsen 19, 21, 25, 27, 31, 33, 35, 37, 41 og 43 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen. Hvis en bolig eies av flere personer, kan bare en av dem være medlem.

Medlemmene plikter:

a) å betale den medlemskontingent som foreningens generalforsamling bestemmer. Medlemskontingenten betales i to rater og forfaller til betaling 20. april og 20. oktober. Innbetaling av medlemskontingenten dagen etter forfallsdato eller senere medfører ileggelse av forsinkelsesgebyr.
b) å forelegge for foreningens styre til godkjennelse utvendige bygningsmessige forandringer, herunder fargevalg.
c) å holde sin bolig samt bod og garasje forsvarlig forsikret med brann- (fullverdi), vannledningsskade- (rørskade) og ansvars- forsikring som minstekrav.
d) å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år etter en brannskade etter fagmessig utførte byggemeldingstegninger forelagt og godkjent av styret i huseierforeningen.
e) å underrette styret om salg av egen bolig.
f) å sørge for at personer som leier en bolig skriftlig forplikter seg til å oppfylle de forpliktelser som følger av vedtektene, vedtak av generalforsamlingen eller styret.

ooo

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealet utenfor de avsatte parkeringsplassene ved garasjene.

ooo

Elbil-lading reguleres av den til enhver tid gjeldende Elbil-håndboken.
Styret har fullmakt til å oppdatere og endre reguleringen i Elbil-håndboken og regulere prisen for kWh i samsvar med de regler som følger av Elbil-håndboken.

Alt arbeid på det elektriske anlegget ment for elbil-lading, inkludert men ikke begrenset til ettermontering av nye ladebokser eller bytte av ladebokser, skal godkjennes av styret og utføres av godkjente leverandører og montører. Det skal velges ladeløsninger som er innenfor kapasiteten av den elektriske infrastrukturen og som kan samordnes og styres fra det eksisterende felles styresystemet. Det skal fremlegges en søknad for styret med bekreftelse fra godkjent leverandør på at det påtenkte arbeidet og eventuelt utstyr er innenfor disse bestemmelsene.

Det ordinære elektriske anlegget som er ment for lys, motorvarmere etc, skal ikke brukes til elbil-lading. Både fordi det er forbudt pga av sikkerhet og fordi det ikke er mulig å måle hver enkelt sitt forbruk i dette anlegget. Kontroller vil bli utført av styret, og alle beboere oppfordres til å si fra til styret dersom det observeres lading eller annet høyt og langvarig forbruk i det felles ordinære el-anlegget.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor eget rekkehus for å lade fra egen strømforsyning da dette strider mot det generelle forbudet mot å parkere på fellesområdene.

§ 3. Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av februar.

Ordinær generalforsamling skal behandle følgende saker:

1) Åpning av generalforsamlingen
2) Registrering av fremmøtte medlemmer
3) Valg av møteleder
4) Valg av referent
5) Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
6) Godkjenning av innkallingen og dagsorden
7) Godkjenning av styrets årsberetning
8) Godkjenning av regnskapet med revisors bemerkninger.
   Det er tilstrekkelig at revisor fremsetter sine bemerkninger muntlig
9) Andre saker
10) Fastsettelse av budsjett, herunder fastsettelse av medlemskontingent samt forsinkelsesgebyr som påløper ved for sen betaling av medlemskontingenten.
11) Valg av styre. Nytt styre tiltrer etter at generalforsamlingen er hevet.
12) Valg av revisor
13) Avslutning av generalforsamlingen

Saker som ønskes behandlet under punkt 9 må sendes skriftlig til styret senest 15. januar.

På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Generalforsamlingen treffer sine beslutninger med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Blanke stemmer regnes som avgitte stemmer. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt. Vedtektsendringer trenger minst 3/4 av de avgitte stemmene.

§ 4. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig minst 2 - to - uker før generalforsamlingen avholdes.

I innkallingen skal saker til behandling under punkt 9 i § 3 spesifiseres. De innsendte saksdokumenter for hver sak skal i sin helhet vedlegges innkallingen.

Styrets årsberetning og regnskap samt budsjettforslag skal ligge ved innkallingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret bestemmer det eller
når minst 1/3 av foreningens medlemmer skriftlig forlanger det.
På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen.
Innkallingen skal skje skriftlig minst 1 - én - uke før generalforsamlingen avholdes.

§ 6. Styret forestår den daglige drift av foreningen innenfor rammen av vedtektene og vedtak fattet på generalforsamlingen.
Styret fører foreningens regnskap og legger dette frem for revisor og generalforsamlingen.
Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 7. Styret består av leder, nestleder, kasserer og ett styremedlem.
Nestleder velges for 1 - ett - år med plikt til å overta som styreleder ved neste ordinære generalforsamling. Øvrige styremedlemmer velges for 2 - to - år.

Styret fordeler styrevervene mellom styremedlemmene.
Gjenvalg av styremedlemmer er tillatt. Sammenhengende periode i styret skal ikke overstige 4 - fire - år.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er til stede på innkalt styremøte. Styret har fullmakt til å utbedre skader på fellesarealet/fellesanlegg når hensikten er å hindre ytterligere skade eller tap av verdier.

Foreningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 8. Revisor velges for 1 - ett - år.

§ 9. Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

ooo

Husordensregler for Lønnåsen Huseierforening

Vedtatt på generalforsamling Februar 2026

Formål

Ordensreglene skal sikre alle beboere god orden, ro og hygge i hjemmet og nærmiljøet. Hver husstand er ansvarlig for at reglene følges.

2. Avfall og Private Gjenstander

- Husholdningsavfall skal plasseres i egne beholdere tilhørende hver enkelt husstand
- Farlig avfall, elektronikk, hvitevarer, møbler og større avfall som ikke passer i beholderne skal kastes på egnet sted (Isi e.l.)
- Containere/iSekk til privat avfall bestilles for egen regning og med styrets samtykke.

3. Støy

- Særlig aktsomhet ved støy skal vises mellom kl. 23:00 og 07:00, både inne og ute, alle dager
- Vedlikeholdsarbeid som medfører støy skal ikke foregå mellom kl. 22:00 og 07:00 alle dager.

4. Fellesarealer

- Biler kan ikke parkeres på fellesarealene (gangveiene) over lengre tid. Overtredelse kan medføre borttauing.
- Alle beboere skal holde utearealet pent og ryddig og oppfordres til å delta på dugnader
- Beboere skal varsle styret dersom man oppdager feil/mangler ved lekeapparater, eller andre ting på fellesområdene

5. Utleie

- Ved utleie av bolig over tid skal styret ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i husstanden med navn og telefonnummer.

8. Felles vannrør ute

- I Lønnåsen huseierforening har alle husstander like rettigheter til vann på utsiden av sin egen bolig
- Ingen medlemmer har eksklusiv rett på tilgang til vannuttaket de deler med nabo

- Beboere kan montere en utvendig sidegren på felles vannrør for å sikre tilgang til vann for begge parter, dette må gjøres etter avtale med nabo og kostnader bæres av den som ønsker å montere sidegren
- Beboere som deler vanntilførsel må avklare internt mellom seg når vanntilførsel stenges
- Beboere er ansvarlig for å frostsikre sin egen uttakskran (inkludert utvendig vannledning frem til denne), og beboere som har stoppekran for vanntilførsel er ansvarlig for å stenge denne ved fare for frost.

9. Forholdet til Vedtektene

- Husordensreglene gjelder som tillegg til, og ikke i stedet for, huseierforeningens vedtekter.
- Ved motstrid mellom vedtekter og husordensregler, går vedtektene foran.
- Styret vil kunne bistå ved uenighet, men vil følge retningslinjene som er angitt her

Hosle - Februar 2026

Lønnåsen Huseierforening

Årsberetning for 2025

Styret 2025

- **Styreleder:** Ole Martin Karrevik (31B)
- **Nestleder:** Andreas Hesla Qvigstad (37A)
- **Kasserer:** Jørgen Stokke Halvorsen (43A)
- **Styremedlem:** Aksel Wiberg (25A), frem til september 2025

Det ble i 2025 avholdt totalt **fire styremøter**.

Styremedlem Aksel Wiberg flyttet høsten 2025 ut av Lønnåsen. Aksel har formelt sittet i styret hele perioden, men ny eier (Peder Birkeland) kan stemmes inn på GF 2026.

Styret bruker mye tid på administrative oppgaver, som for eksempel fakturautsendelser og forberedelser av regnskap, balanse og budsjett til årsmøtene. I tillegg er det krevende at styret har såpass hyppige utskiftninger. Dette fører til at man ofte må starte "på nytt" på grunn av manglende dokumentasjon fra tidligere år. Styret har i 2025 gått tilbake til å aktivt bruke Lønnåsen sin Gmail-konto, og ber om at alle henvendelser til styret sendes til denne eposten. Alt av dokumenter lagres også på vår egen Google Drive.

Dagens manuelle løsninger gir mye rom for feil, og styret ser et behov for å anskaffe et system som forenkler driften og de administrative oppgavene som regnskap og fakturautsendelser. Styret fremmer dette i egen sak, 9-2.

Følgende beboere har flyttet inn i 2025:

- 35 C - Henrik Planke Berg og Mathilde Lind Christiansen
- 25 A - Peder Eckhoff Birkeland og Rebekka Eckhoff Birkeland
- 25 C - Julie Nielsen

Nærmere beskrivelse av styrets arbeid i 2025 følger under.

Styret vil med dette takke for et fint år.

Regnskap for 2025

Årets resultat er **kr. 18.140,-**, mot et budsjett på **kr. 16.145**,-
Egenkapitalen per 31.12.2025 utgjør **kr. 152.712,-**.

Detaljert regnskap og balanse er distribuert i egen oversikt.

Kommentar til regnskapet fra styret og revisor:

På grunn av manglende dokumentasjon fra tidligere år er det krevende å sikre at inngående balanse med egenkapital, gjeld og fordringer er korrekt. Gjennomgang av balanseregnskapet for 2025 viser at det mest sannsynlig er feil som bør rettes opp i. Styret og revisor har ikke hatt mulighet til å verifisere at utgående EK fra 2024 stemmer, og basert på regnskapsåret for 2025 er det tegn på at den kan ha vært for høy.

Styret vil i 2026 derfor jobbe med å sikre at alle fordringer mot beboere gjøres opp i løpet av Q1, samt at all utestående gjeld slettes i balansen, med mindre man mottar krav eller finner dokumentasjon på gjelden.

Anskaffelse av regnskapssystem vil sikre at regnskap føres på riktig måte, samt sikre historikk og dokumentasjon på posteringer som gjøres.

Budsjett 2026

Styret foreslår å opprettholde dagens kontingent på 10.500,- per enhet, per år. Dette gir et underskudd i budsjettet. På grunn av flere økninger de siste årene, samt at økonomien til foreningen er god, er det ikke ønskelig fra styret sin side å øke kontingenten.

500,- for forsinket betaling av kontingent foreslås også å opprettholdes.

Saker gjennomført av styret i 2025

Elbillading

Administrasjon av elbillading i 2025 er utført av Andreas Hesla Qvigstad (37A).

- 21 husstander benytter ladeanlegget.
- 5 husstander har inaktiv ladeboks.

Laderegnskapet for elbillading viser et underskudd på 6.535,-

Laderegnskapet for 2024 gav et overskudd på 7.167,-. For å balansere dette overskuddet ble det ikke satt noe påslag på spotprisen i Q1 2025. Sett over to år er derfor overskuddet for elbillading 632,-

I forbindelse med elbillading påløper det noen kostnader for huseierforeningen (wifi, elektriker o.l.). Gitt disse kostnadene mener styret det er hensiktsmessig at de som lader elbilene betaler et lite påslag som skal dekke disse kostnadene samt eventuelle nødvendige oppgraderinger på anlegget i fremtiden. I tillegg må faste strømkostnader som nettleie dekkes inn gjennom et påslag på spotprisen fra Elaway. Dette påslaget er per januar 2026 satt til 85 øre per kwh, og kommer i tillegg til gjeldende spotpris. Prisen som vises i Elaway sin app er inkludert dette påslaget.

Dugnader

Vårdugnad ble gjennomført lørdag 26. april 2025.
Arbeid utført: kosting av grus, beskjæring av grener, fjerning av løv samt reparasjon av vippehane på øvre lekeplass. En container ble benyttet.

Høstdugnad ble gjennomført lørdag 25. oktober 2025.
Arbeid utført: kosting av grus, beskjæring av grener, raking av løv og kontroll av alle bolter og muttere på lekeapparatene. Styret gjennomførte også internkontroll av blant annet det elektriske anlegget i LHF, lekeplassområdet og brannvernsrunde. Det ble ikke funnet avvik. Én container ble benyttet.

Nye retningslinjer / husordensregler

Etter diskusjon på årsmøte for 2024 har styret utarbeidet forslag til husordensregler, inkludert bestemmelser for vanntilførsel på hagesiden. Disse skal stemmes over på årsmøtet under punkt 9.

Riving av gamle TV- og internettkabler

De fleste kabler er fjernet av huseierne. Kun et strekk gjenstår mellom Lønnåsen 25D og 27A.

Felling av furutre mot Elgefaret Sameiet

Etter vurdering besluttet styret, med hjemmel i vedtektene §7, å felle furutreet for LHF sin regning. Treet ble fjernet av Tony Trefelling utenfor hekkesesongen. Begrunnelse følger vedlagt.

Opprettet dokumentasjon for internkontroll og HMS

Styret har opprettet dokumenter og malverk for internkontroll og oppfølgning av HMS. Dette ligger lagret på Lønnåsen Huseierforening sin Google Drive. Styret vil ved enten høst- eller vårdugnad gjennomgå sjekklistene for internkontroll.

Saker under utredning videreført til nytt styre

1. Fradeling av fellesarealene i Lønnåsen (Bnr 941) og Granåsen (Bnr 942)

Arbeidsutvalget består av:

- Ola Sæter (35A),
- Erik Tellefsen (35D),
- Kjetil Holme (27C).

Forslag til vedtak fremmes for GF i LHF 2026 og GHF 2026. Kostnader fordeles 36/62 (LHF) og 26/62 (GHF). Se sak nr. 9-6 i innkalling til GF 2026.

2. Oppgradering av tilfluktsrommet under garasjene

Tilfluktsrommet er en del av Gnr. 21/Bnr. 89 (5 168 m²).
Arbeidsutvalg:

- Erik Tellefsen (35D),
- Leif Kristiansen (27D).

Utvalget foreslår gjennomføring av en tilstandsrapport som første steg. Kostnader fordeles 36/62 (LHF) og 26/62 (GHF). Se sak nr. 9-1 i innkalling til GF 2026.

Styret presiserer at videre arbeid med dette må gjennomføres og drives av en nedsatt arbeidsgruppe for å sikre fremdrift. Videre må det påpekes at mange tilfluktsrom i dag (offentlige og private) er i dårlig forfatning, og det har ikke kommet noe påbud om utbedring. En oppgradering av tilfluktsrommet vil ha en betydelig kostnadsramme, og betinger at også Granåsen er med på dette.

Avtaler

Avtalepartner	Telefon	Kundenr m.v	Gjelder
Ishavskraft			Strøm i garasjer og tilfluktsrom
Skandinavisk Utemiljø	02519	10245	Snørydding, fylling av strøkasser
Gjensidige Forsikring		83700570	Ansvarsforsikring
Viken Fiber /Altibox		1185552203	Internett/TV (fra 01.01.2021)
Pelias AS	951 50 460		Årlig serviceavtale rotter og mus
Bærum kommune	67 50 48 46 Sørensen	184317	Privat veilysavtale nr. 862
Franzefoss Gjenvinning	22 88 00 00	25043878	Leie av containere, ikke fast avtale
Telia Norge / OneCall	479 44 444	1799699	Mobilabb. Elbillading garasjer
Elaway	915 90 500		
ChargeUp	932 77 000		

Valg av nytt styre

Ole Martin Karrevik (31B) og Jørgen Stokke Halvorsen (43A) trer ut av styret etter to års tjenestetid.

Aksel Wiberg (25A) flyttet i september 2025, og ny eier, Peder Eckhoff Birkeland, kan formelt velges på GF 2026.

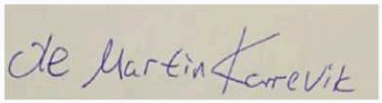
Styret for 2026 blir:

- **Styreleder:** Andreas Hesla Qvigstad (37A)
- **Styremedlem:** Peder Eckhoff Birkeland (25A) – ny
- **Styremedlem:** Amund Søia (19A) – ny
- **Styremedlem:** Petter Staff (33B) – ny

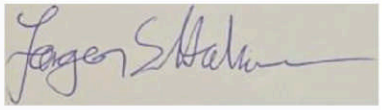
Valg av revisor

Vår revisor for regnskapsåret 2025, Sindre B. Johnsrud (19C), stiller til gjenvalg som revisor for 2026.

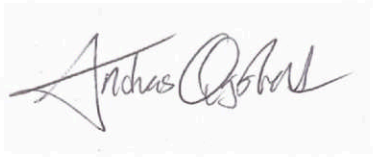
Hosle, 1. januar 2026



Ole Martin Karrevik
Styreleder, Lønnåsen Huseierforening



Jørgen Stokke Halvorsen
Kasserer



Andreas Qvigstad

Aksel Wiberg

Protokoll fra generalforsamling i Lønnåsen Huseierforening (LHF) 2026

Generalforsamling ble avholdt torsdag 12.februar 2026 på Hosle Skole, kl 18:30

Sak 1 – Åpning av generalforsamlingen (GF)

Styreleder Ole Martin Karrevik åpnet GF.

Ingen kommentarer.

Sak-2 Registrering av fremmøtte medlemmer

Følgende 20 medlemmer var til stede, inkludert 1 fullmakt.

19b,c 21a,b,c 25a,b,d 27c, 31a,b, 33a,b, 35c,d, 37a,b, 41a, 43a,d

Sak-3 Valg av møteleder

Styreleder Ole Martin Karrevik ble enstemmig valgt til møteleder.

Sak-4 Valg av referent

Jørn Petter Staff ble enstemmig valgt til referent.

Sak-5 Valg av person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Andreas Qvigstad ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sak-6 Godkjenning av dagsorden og innkalling

Dagsorden og innkalling ble enstemmig godkjent.

Sak-7 Godkjenning av Styret sin årsberetning

Kort info fra deler av årsberetningen.

Innspill/kommentarer:
Ser ut som vi har kjøpt strøm for 67 000 solgt for 63 000. Laderegnskapet viser et underskudd på 4 000. Noterer en bekymring for at vi ikke kommer i en situasjon hvor laderegnskapet ikke går i null gjennom et år. Vi må påse at laderegnskapet går i null (dvs inkluderer utgifter til vedlikehold til wifi, elektriker).

I etterkant av møtet er beslutningen fra generalforsamlingen i 2025 angående ladestrøm mottatt. Denne er vedlagt. Avgående styre sin vurdering er at det i budsjettet er dekning for dette innenfor de 7 000 som er satt av ut over budsjettert ladeinntekt.

Beslutning ladestrøm ordinær generalforsamling 12.2.2025, sak 9.1

Forslaget nedenfor ble godkjent med 18 mot 1 stemme.

Det skal føres et separat strømregnskap som skal avstemmes pr 31.12. Strømkostnader og ladeinntekter regnskapsføres på følgende måte:

Alle faste kostnader belastes huseierforeningen.

Variable avgifter og rene strømkostnader fordeles proratarisk mellom huseierforeningen og lademedlemmene.

Huseierforeningens strømutgifter skal føres på egen utgiftspost i resultatregnskapet. Ladeinntekter og ladekostnader skal være like store og føres på egne poster. Overskudd og underskudd i laderegnskapet skal spesifiseres i resultatregnskapet og overføres til balansen som hhv gjeld eller fordring.

NHN Intern - kan deles

Huseierforeningen belastes for laveste prisnivå i kapasitetsleddet (kapledd) i nettleien. Dette er en kostnad som påløper selv om det ikke brukes strøm. Kapledd-kostnaden øker med forbruket (i.e. ladeforbruket). Lademedlemmene dekker derfor kostnadsdifferansen mellom det laveste kapleddtrinnet og det reelle kapleddtrinnet i nettleien. Denne kostnaden inngår som en del av fastleddet i ladeprisen og fastsettes av styret.Lademedlemmene belastes således for denne kostnaden ved hver ladeøkt.

Presisert at inntekter på 77 000 i budsjett og inntekter på 70 000 er for å dekke inn wifi etc som nevnt over.

Årsberetning ble enstemmig godkjent med disse merknadene.

Sak-8 Godkjenning av regnskap med revisors bemerkninger

Resultatregnskap ble enstemmig godkjent.

Sak-9 Andre saker

9-1 Forslag til plan tilfluktsrom

Oppgradering til en tilstand i henhold til krav da det ble bygget, eller dagens krav. Antas at det er krav i henhold til forskriften da det ble bygget.

Må etableres arbeidsgruppe om dette skal jobbes videre med.

Innspill/kommentarer før avstemming:

Avstemming hvor simpelt flertall anses vedtatt, Alternativ A vedtatt.

- **Alternativ A – Full utredning - 13**
- Alternativ B – Utredning av fritak/nedleggelse - 0
- Alternativ C – Ingen videre tiltak – 6
  En blank stemme.

Beslutning Alternativ A medfører en økt utgift på ca 30 000 (som skal deles med Granåsen) og budsjettet justeres i henhold til dette (sak 10).

9-2 Forslag til innkjøp av styre-/fakturasystem

Innspill/kommentarer:

System som er laget for velforeninger/sameier.

Forslaget ble enstemmig godkjent.

9-3 Forslag om å inngå avtale om Norgespris på felles-/garasjestrøm

Forslaget ble enstemmig godkjent.

9-4 Forslag til husordensregler Lønnåsen Huseierforening

Innspill/kommentarer:

Tydeliggjøre hva som menes med *over lengere tid* når det gjelder parkering av bil.

Virker inngripende at det skal gis skriftlig beskjed om utleie, er kun ment ved over lengere tid, slik at beboer kan kontaktes ved alvorlige hendelser som f eks brann.

Forslaget ble enstemmig godkjent med merknadene.

9-5 Forslag om å oppløse Lønnås Huseierforening

Innspill/kommentarer – Se sak 9-6.

9-6 Forslag om oppdeling og sammenslåing av fellesarealer

Styret har gjennomgått forslagene (sak 9-5 og 9-6), vedleggene og etterfølgende korrespondanse, og vil særlig gjøre oppmerksom på følgende forhold som ble delt med medlemmene pr e-post 4.2.2026.

Manglende uavhengig juridisk kvalitetssikring

Selv om arbeidsutvalget har hatt dialog med jurister i Kartverket knyttet til tinglysning og dokumentavgift, understreker styret at Kartverket ikke gir uavhengig juridisk rådgivning på vegne av medlemmene, og heller ikke vurderer privatrettslige konsekvenser, erstatningsansvar eller skattemessige forhold for den enkelte eier.

Forslagene er ikke vurdert av uavhengig advokat med kompetanse innen eiendomsrett og foreningsrett, og styret kan derfor ikke legge til grunn at de samlede juridiske konsekvensene for medlemmene er tilstrekkelig avklart.

Skattemessige forhold er ikke avklart med Skatteetaten

Det foreligger ikke skriftlig avklaring fra Skatteetaten om hvorvidt forslagene kan utløse skattemessige konsekvenser for den enkelte eier, herunder om endringene kan anses som realisasjon eller bytte av eiendom.

Reell omfordeling av eierandeler uten kompensasjon

Forslaget innebærer endring i ideelle andeler av fellesarealer mellom beboergrupper. Dette utgjør en faktisk verdioverføring uten at det er foreslått økonomisk kompensasjon.

Prosessuell og strukturell sårbarhet

Gjennomføringen forutsetter korrekt samtykke fra samtlige eiere, korrekt bruk av fullmakter, korrekt signering og tinglysing. Eventuelle feil kan få rettslige konsekvenser og skape uklarhet om eiendomsforholdene.

Uavklarte økonomiske kostnader

Forslaget belyser ikke tilstrekkelig kostnader knyttet til:

– ekstern juridisk kvalitetssikring

– skattemessige avklaringer

– oppløsning og etablering av nye juridiske strukturer

– tinglysing og øvrig juridisk bistand

Styret vurderer at reelle gjennomføringskostnader kan bli vesentlig høyere enn det som er angitt.

Alternativ løsning med lavere risiko

Styret peker på at formålet med forslaget kan oppnås gjennom inngåelse av avtale mellom foreningene om bruk, ansvar og kostnader knyttet til fellesarealene, uten overføring av eiendomsrett og med betydelig lavere juridisk og økonomisk risiko.

Styrets samlede vurdering

Styret vurderer på denne bakgrunn at sak 9-5 og sak 9-6 ikke er tilstrekkelig utredet til at generalforsamlingen bør fatte bindende vedtak nå.

Øvrige innspill/kommentarer:

- Saksgrunnlaget er godt og gjennomarbeidet.
- Innspill om å involvere en advokat for en vurdering.
- Noen er bekymret om evt konsekvenser for pant i bolig. Må verifiseres av hver enkelt beboer.
- Slik utvalget ser det er juridisk ekspertise i kartverket og Bærum kommune konsultert.
- Gjennomføre ekstraordinær generalforsamling sammen med Granåsen huseierforening for ny vurdering av saken når usikkerhetene er tatt ned.
- Ny arbeidsgruppe må etableres for evt videre arbeid

Forslag til avstemming

Forslag 1) Bnr 611 inkluderes.

Ikke – behandlet. Forslaget falt med 8 stemmer mot

Forslag 2) Avtaleutkast oppløsning av sameie og etablering av nye sameier

Forslaget krever 100% tilslutning fra huseiere. Forslaget ble falt med 8 stemmer mot.

Forslagene falt fordi forslag 2 ikke ble godkjent.

Forslag 3) Kostnader

Forslag 4) Fullmakter

Sak-10 Fastsettelse av budsjett, herunder fastsettelse av medlemskontingent og forsinkelsesgebyr

Kontingenten for 2026 er 10.500,- pr. Husstand, og forsinkelsesgebyr settes til 500,-

Det ble ikke presisert på generalforsamlingen at budsjett justeres for å dekke inn utgifter til utredning av tilfluktsrom (sak 9.1). Avgående styre sin vurdering er at det er implisitt i beslutningen på sak 9.1 og budsjettet derfor justeres.

Budsjett og kontingent ble enstemmig godkjent med merknad nevnt over.

Sak-11 Valg av nytt styre. Nytt styre tiltrer når generalforsamlingen er hevet

Styreleder Andreas Qvigstad (37A)
Peder Eckhoff Birkeland (25A) – NY
Amund Søia (19A) – NY
Jørn Petter Staff (33B) - NY

Nytt styre ble enstemmig godkjent.

Sak-12 Valg av revisor

Sindre Johnsrud (19C) ble enstemmig valgt som ny revisor.

Sak-13 Avslutning av generalforsamlingen

Skryt til styret. Veldig bra gjennomført dette året. Saker er lagt frem ryddig og oversiktlig.

Møteleder hevet Generalforsamlingen 20:30.

Ole Martin Karrevik
3.3.26

Dato / Signatur

Møteleder / Styreleder

Ole Martin Karrevik

03/03-26
Andreas Qvigstad

Dato / Signatur

Signering protokoll (Sak-5)

Andreas Qvigstad

NHN Intern - kan deles

Lønnåsen Huseierforening RESULTATREGNSKAP 2025

Konto	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	
Kontingent	378 000,00	378 000,00	0,00	378 000,00	378 000,00	-	
Engangsinnbetaling	-	-	-	36 000,00	36 000,00		
Forsinkelsesgebyr	4 500,00	0,00	4 500,00	3 200,00	1 000,00	2 200,00	
Dugnadsgebyr	500,00	0,00	500,00	1 500,00	500,00	1 000,00	
Inntekter elbillading	63 239,00	65 000,00	(1 761,00)			-	1)
Renter	-	-	-	0,00	15,00	(15,00)	
Utbytte Gjensidige Forsikring	297,00	300,00	(3,00)	280,00	250,00	30,00	
Etterbetaling lading 2023	-	-	-	42 744,00		42 744,00	
LHFs andel ny mur ved 41A	-	-	-	112 572,00	110 160,00	2 412,00	
Oppgradering El-anlegg garasje	-	-	-	57 375,00		57 375,00	
Andre inntekter	8 883,00	-	-			-	12)
Sum inntekter	**455 419,00**	**443 300,00**	**12 119,00**	**631 671,00**	**525 925,00**	**105 746,00**	
Adm.utgifter m.v.	1 794,00	500,00	1 294,00	60,00	500,00	(440,00)	2)
Leie av møtelokaler	380,00	500,00	(120,00)	340,00			
Bankutgifter	1 230,00	1 100,00	130,00	5 033,00	700,00	4 333,00	3)
Kostnader elbillading wi-fi tlf abmt	5 559,00	5 500,00	59,00	5 244,00	5 244,00	-	
Tilbakebetalt forsinkelsesgebyr	-	-	-	1 200,00			
Oppgradering El-anlegg garage	-	-	-			-	
Brøyting	37 221,00	37 000,00	221,00	36 568,00	33 000,00	3 568,00	
Dugnader	14 400,00	15 000,00	(600,00)	12 167,00	15 000,00	(2 833,00)	4)
Fellesareal	5 101,00	5 000,00	101,00	6 693,00	15 000,00	(8 307,00)	5)
Forsikring	2 862,00	3 000,00	(138,00)	2 695,00	2 695,00	-	
Gatelysstrøm	12 340,00	13 000,00	(660,00)	12 006,00	12 500,00	(494,00)	
Viken fiber TV-Internett / Kabel-TV	232 848,00	223 000,00	9 848,00	221 328,00	212 500,00	8 828,00	6)
Rørlegger/Elektriker	3 600,00	0,00	3 600,00	0,00	4 000,00	(4 000,00)	7)
Fellesstrøm garasje	17 590,00	16 000,00	1 590,00	20 402,00	55 000,00	(34 598,00)	8)
Strøm elbillading	67 441,00	65 000,00	2 441,00	61 787,00	70 000,00	(8 213,00)	9)
Strøsand	0,00	10 000,00	(10 000,00)	13 125,00	10 000,00	3 125,00	
Skadedyrkontroll	20 748,00	21 000,00	(252,00)	20 603,00	20 000,00	603,00	
Refusjon av kostnader stikkontakt	-	-	-	21 357,00	791,00	20 566,00	
LHFs andel ny mur ved 41A	-	-	-	112 959,00	110 016,00	2 943,00	
Oppgradering El-anlegg garasje	-	-	-	57 625,00			
Deling av fellesareal med GHF	0,00	1 525,00	(1 525,00)				
Riving av gamle TV kabler	0,00	5 000,00	(5 000,00)				10)
Felling av furutre (anm. fra Elgefaret)	10 625,00	5 000,00	5 625,00			-	11)
Andre kostnader	3 540,00	-	-	7 167,00			12)
Sum kostnader	**437 279,00**	**427 125,00**	**10 154,00**	**618 359,00**	**566 946**	**51 413,00**	
Resultat	**18 140,00**	**16 175,00**	**1 965,00**	**13 312,00**	**(41 021,00)**	**54 333,00**	

1) Inntekter elbillading fra Elaway

2) Høyere enn forventet da vi betalte for flere brukere enn nødvendig til Google Workspace

3) Gebyr ifbm regningsbetaling o.l.

4) Containerleie ved dugnad

5) Utlegg ifbm dugnad og andre oppgraderinger av fellesarealer gjennom året

6) Høyere enn forventet grunnet prisøkning fra mai

7) Elektriker - utbedring av wifisignaler nedre garasje

8) Faste strømutgifter ikke direkte tilknyttet elbillading (nettleie/tilfluktsrom)

9) Strømkostnader knyttet til elbillading

10) Ingen kostnader forbundet med riving av kabler, dette ble gjort av beboere selv

11) Lønnåsen betalte hele regningen for felling av tre

12) Kreditnota fra Ishavskraft og Kredinor. Samt faktura som ble feilaktig betalt av foreningen, og deretter refundert av beboere (motpost "Andre kostnader")

#000000Sensitivity: Internal

Lønnåsen Huseierforening BALANSEREGNSKAP 2025

BALANSE 31.12.2025	
Bank	108 256,00
Fordringer	54 455,00
SUM EIENDELER	162 711,00
Gjeld	9 999,00
Egenkapital	152 712,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	162 711,00

kr -

KONTANTSTRØM	
IB BANK 01.01.2025	86 756,00
INNTEKTER	455 419,00
KOSTNADER	−437 279,00
Endring GJELD	−21 815,00
ENDRING Eiendel	25 175,00
UB BANK 31.12.2025	108 256,00

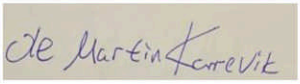
ENDRING EGENKAPITAL	
01.01.2025	134 572,00
RESULTAT	18 140,00
31.12.2025	152 712,00

SKATTEMELDING

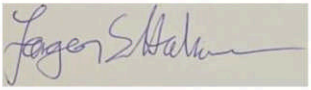
PKT	TEKST	TOTALT	PR HUSSTAND
2.8.1	INNTEKTER	297	8
4.5.3	FORMUE	162 711	4 520
3.3.4	KOSTNADER (Bank)	1 230	34
4.8.2	GJELD	9 999	278



Revisor
Sindre Burheim Johnsrud (19C)



Styreleder
Ole Martin Karrevik (31B)



Kasserer
Jørgen Stokke Halvorsen (43A)

#000000Sensitivity: Internal

Utskriftsdato: 13.03.2026

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.**	21	**Bruksnr.**	892	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE								

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	4 875,24 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 171,38 kr
Sum	**14 430,90 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	897,38 kr
Vann etter areal	15%	134 m2	39.80	1/1	0 %	5 333,40 kr	888,90 kr
Avløp etter areal	15%	134 m2	45.26	1/1	0 %	6 065,38 kr	1 010,90 kr
					Sum	**16 782,97 kr**	**2 797,18 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.

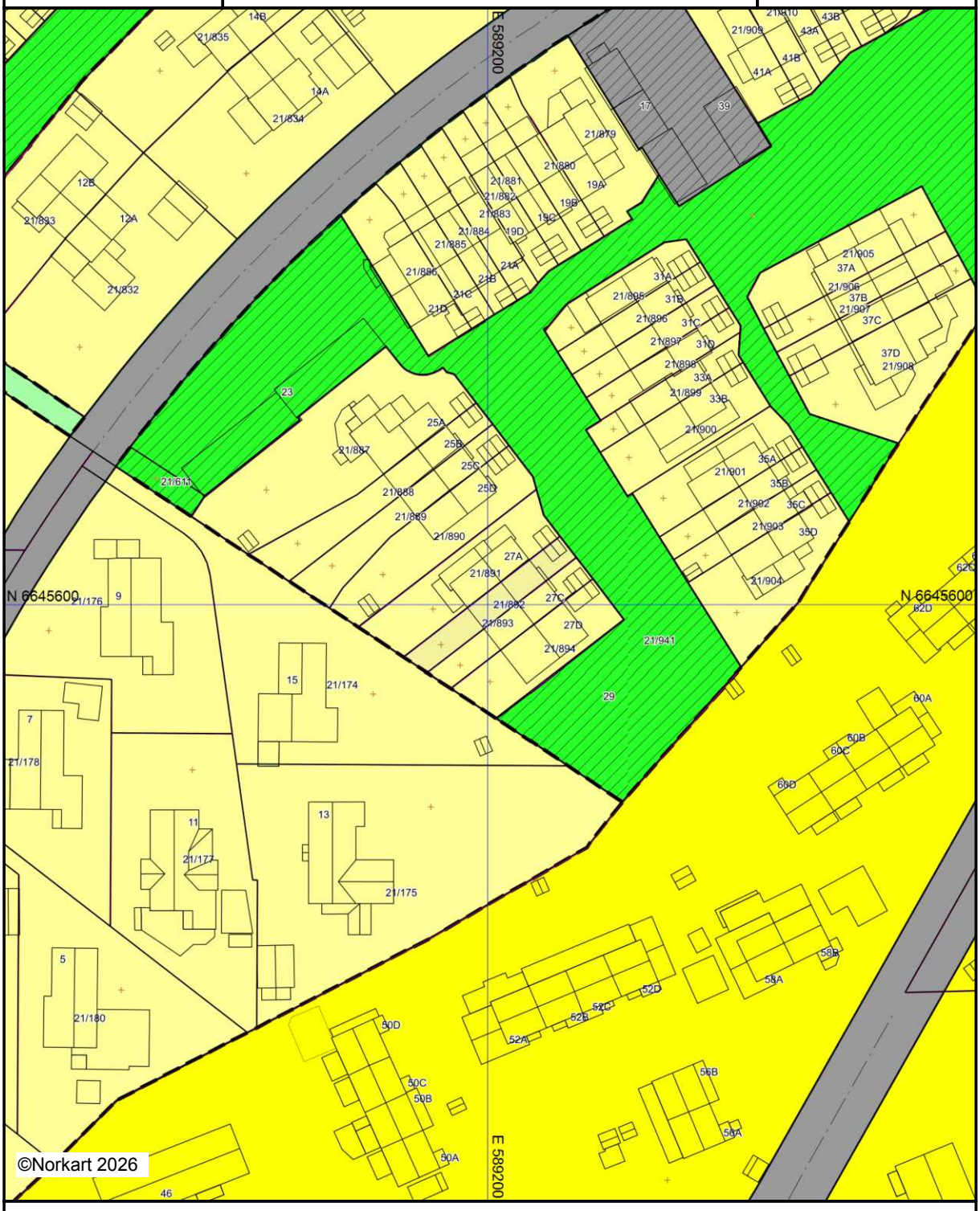
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/892
Adresse: Lønnåsen 27B
Dato: 13.03.2026
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	892	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE								

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** 140 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1970076 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1970076)
Navn	LØNNÅSEN OG GRANÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.1970
Delarealer	**Delareal** 140 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

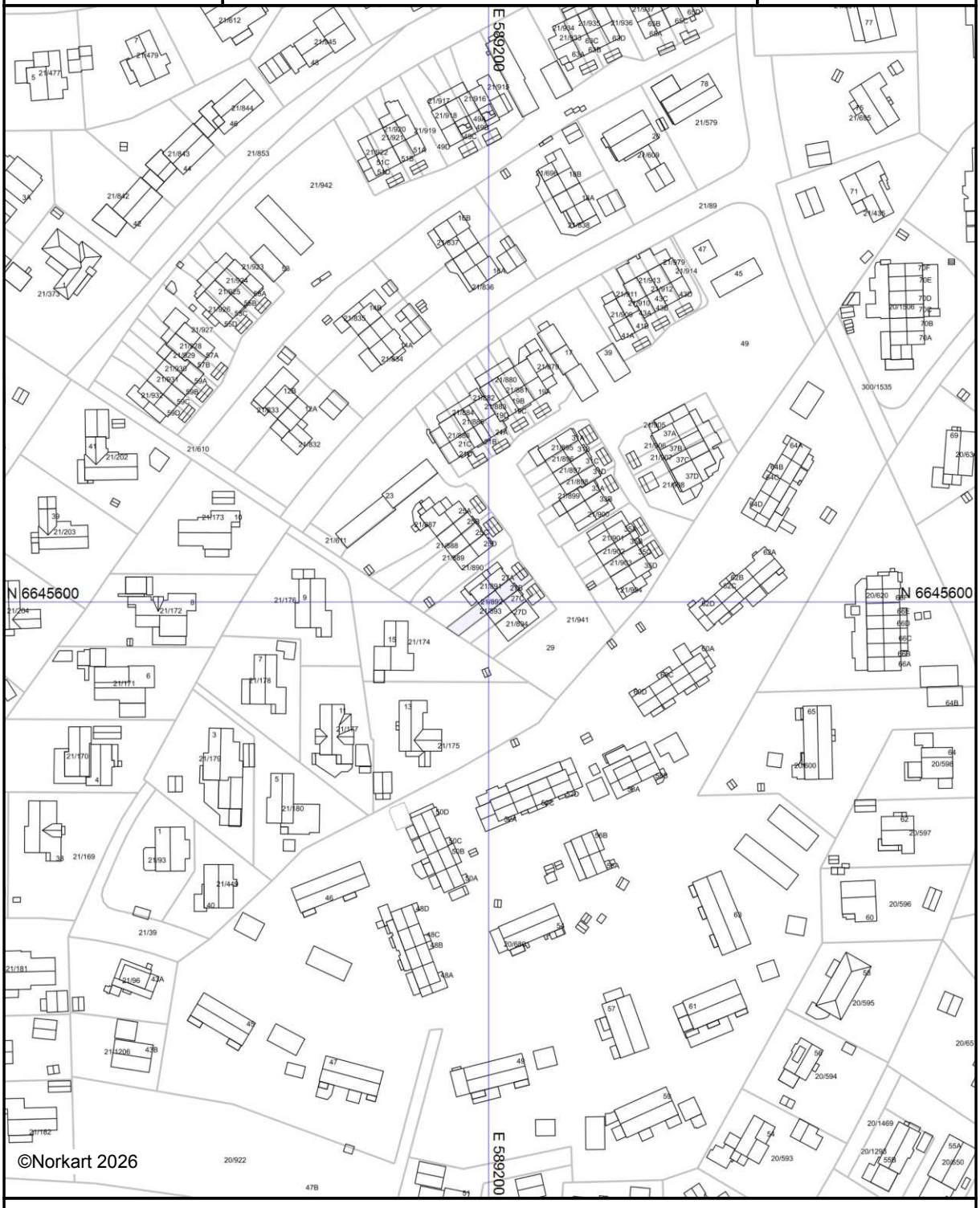
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/892
Adresse: Lønnåsen 27B
Utskriftsdato: 13.03.2026
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

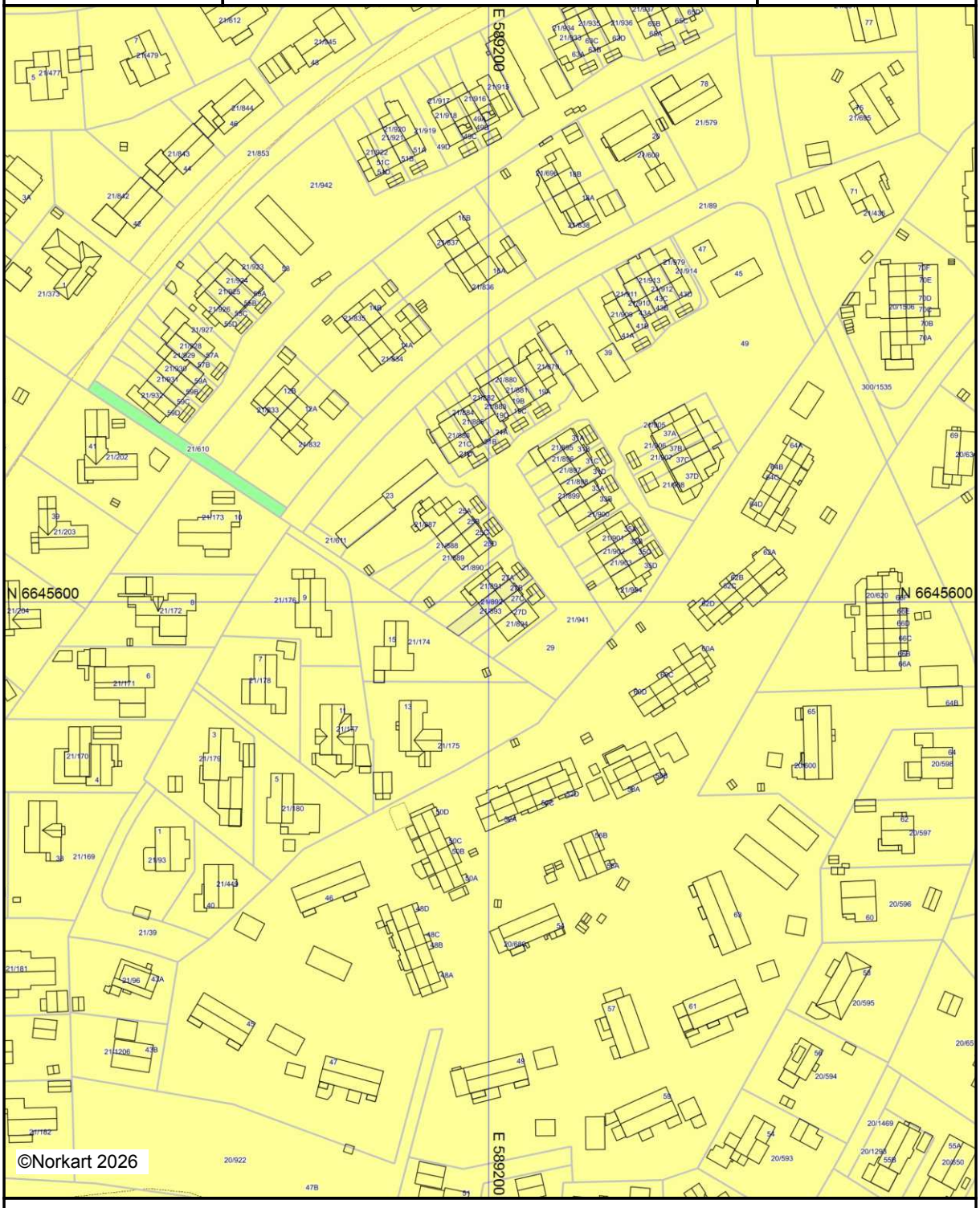
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/892
Adresse: Lønnåsen 27B
Utskriftsdato: 13.03.2026
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



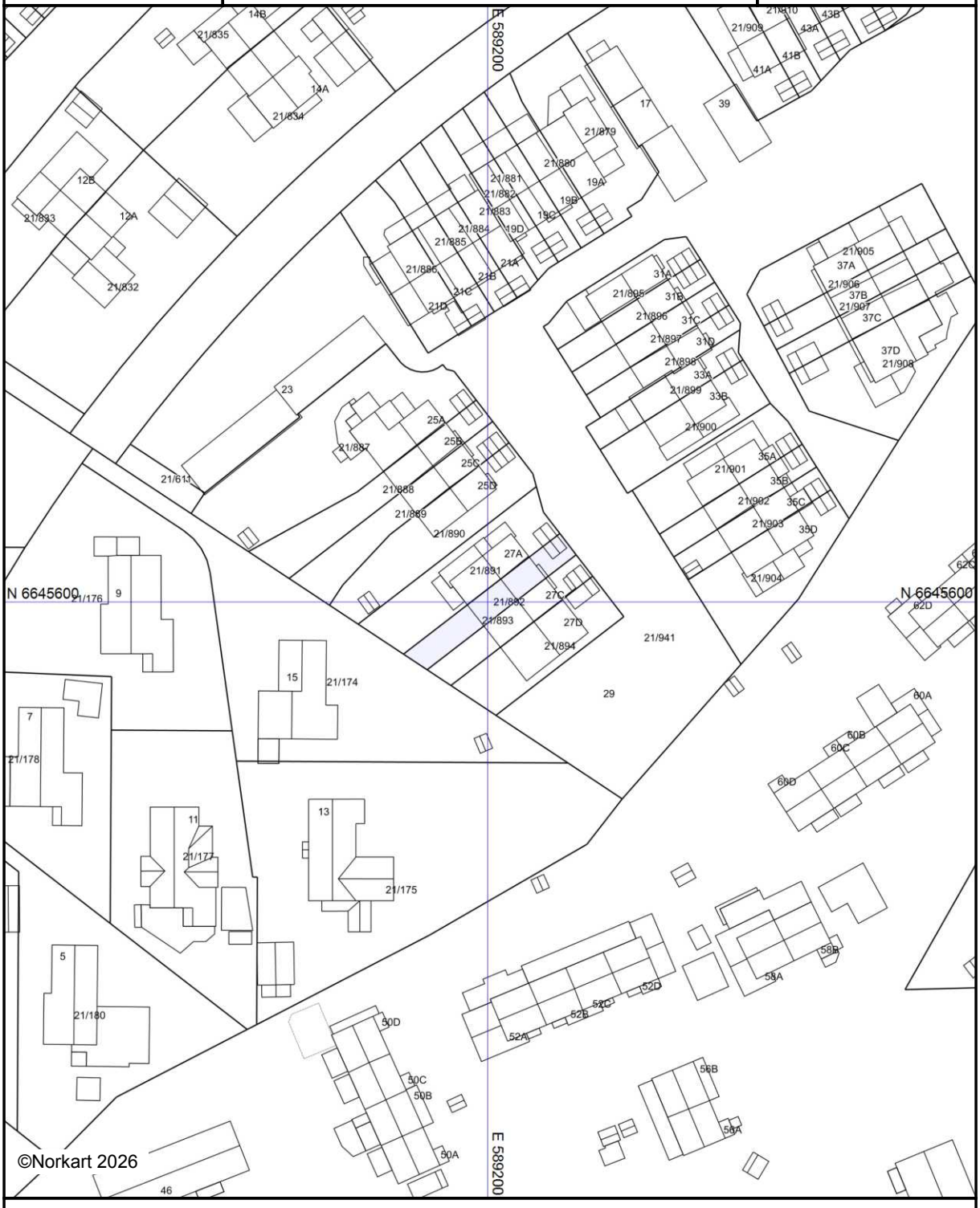
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/892
Adresse: Lønnåsen 27B
Utskriftsdato: 13.03.2026
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

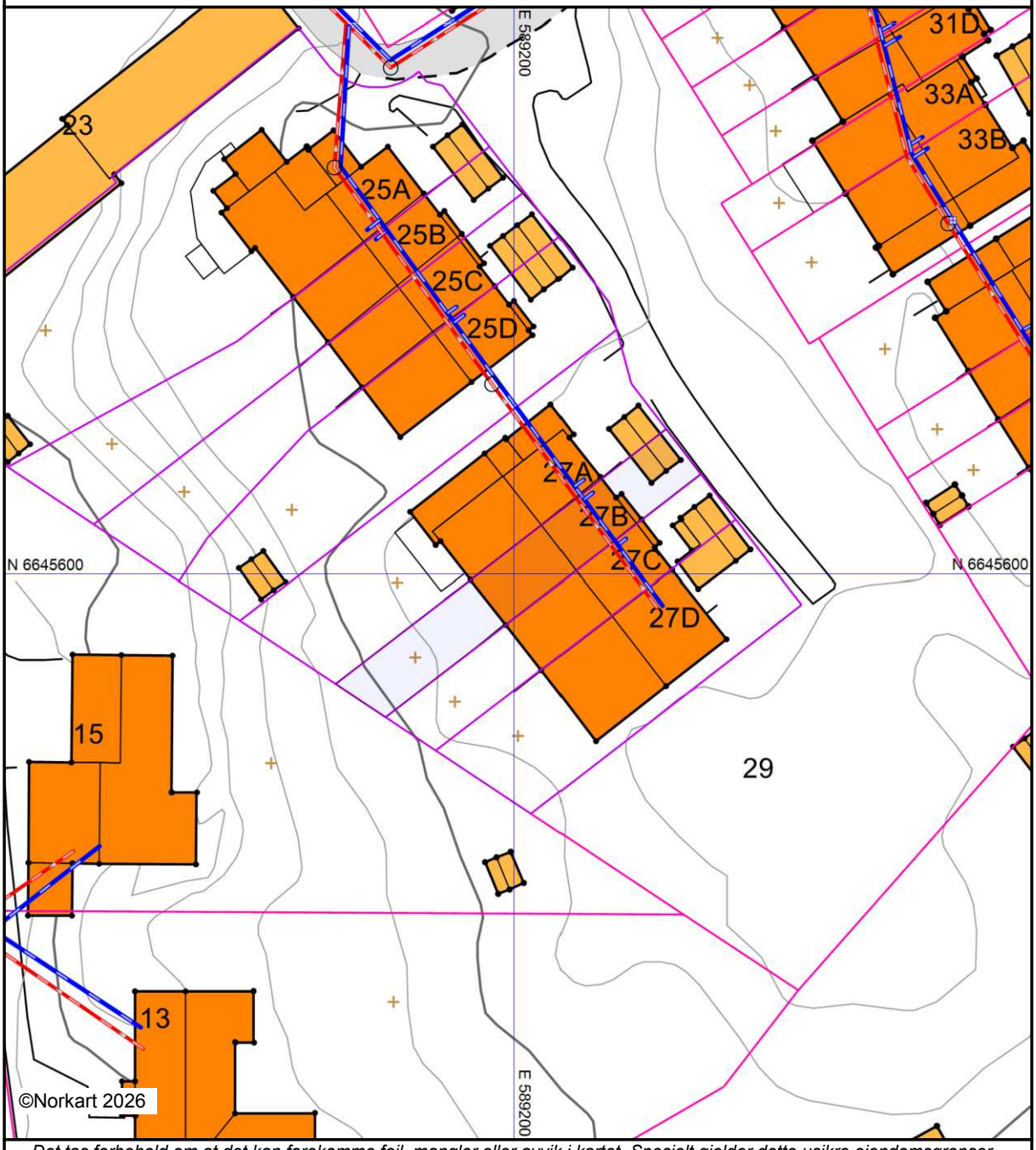
Eiendom: 21/892
Adresse: Lønnåsen 27B
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:500

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.



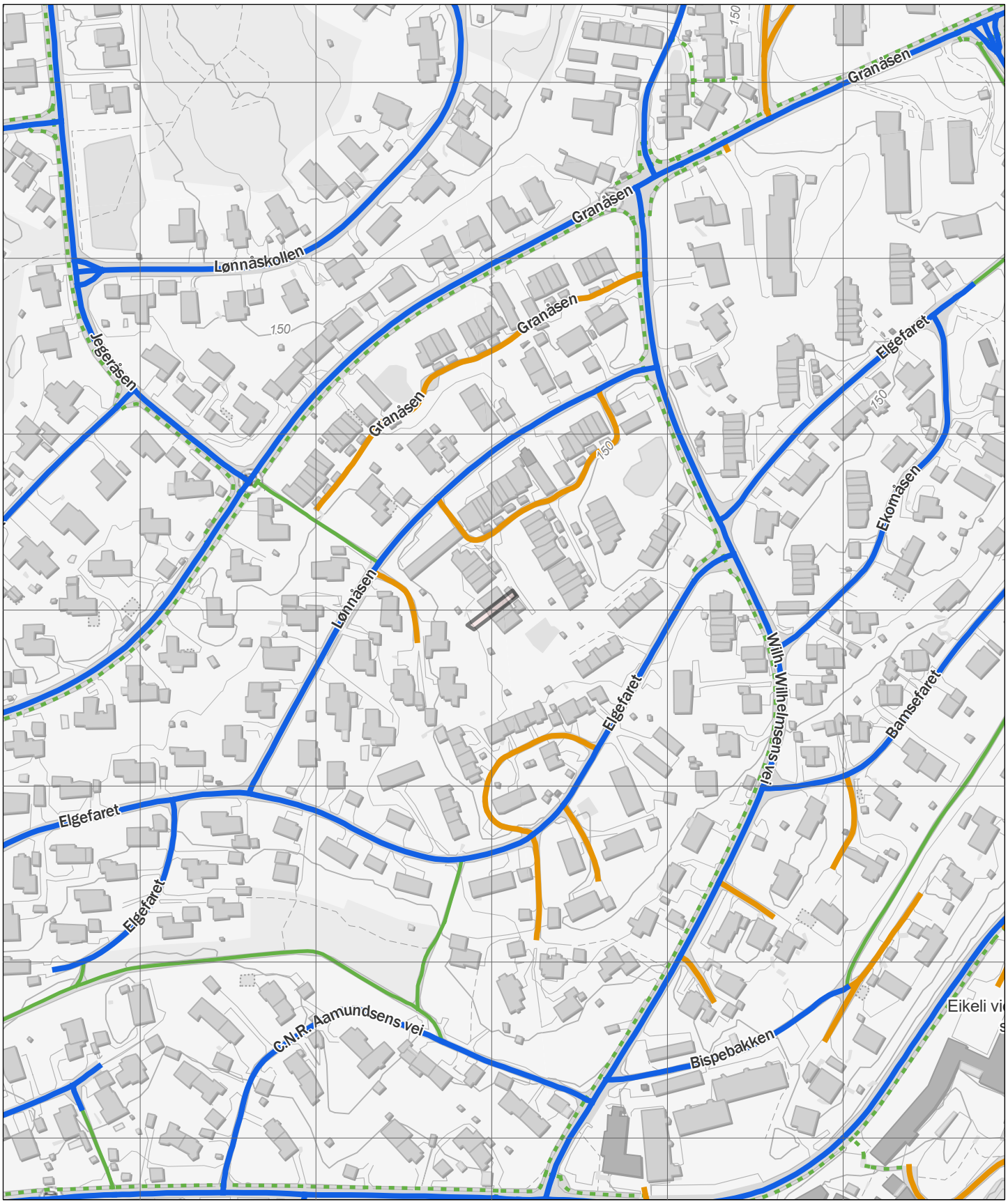
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/892/0/0
Adresse: Lønnåsen 27B, 1362 HOSLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/03/2026



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

23. 1. 1974

FERDIGATTEST

Bærum kommune

[illegible] 27 A-B 201-70

21 89 7 6. 7. 1971

[illegible]

[illegible]

Bærum kommune v/eiendomssjefen

A/S Selvaagbygg

Ing. John Mejlænder-Larsen

Sverre Skramrud
e.f.

Lønnåsen 27B

Nabolaget Granåsen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km	
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	12 min 1 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jegeråsen Linje 140, 140E, 140N	3 min 0.2 km	
Østerås Linje 2	12 min 1 km	
Sollerud Linje 13	10 min 4.7 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.5 km	

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 0.7 km	
Hosle barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km	
Barnehagenvår Hosletoppen (0-5 år) 108 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	10 min
Meny Østerås	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	15 min
Apotek 1 Hosle	11 min
Østerås Vinmonopol	15 min

SPORT

Jegeråsen	5 min
Lønnås balløkke	8 min
Østerås Treningssenter	15 min
Fresh Fitness Østerås	15 min

«Fantastisk sted for store og små, med kort vei til skole, butikk, idrettsbane, marka, golfbaner»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

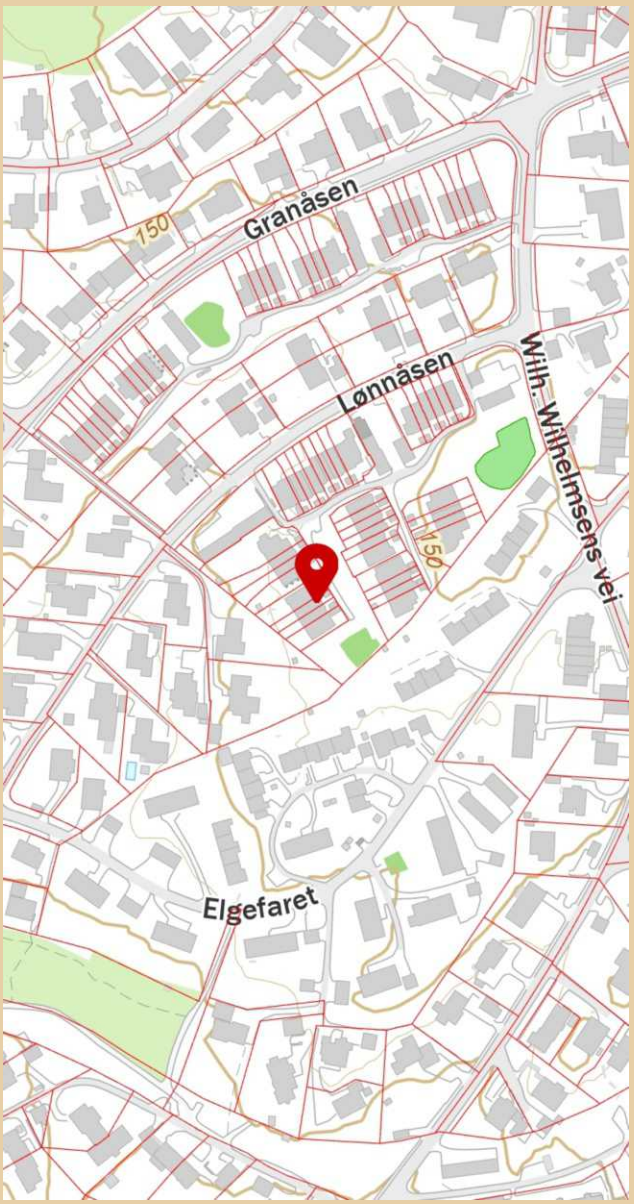
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Lønnåsen 27B, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 892, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 081

E-post: stian.holmen-jensen@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.
