PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# OKSEHOVEDVEIEN 53

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## OKSEHOVEDVEIEN 53, 1365 BLOMMENHOLM

Gnr: 9 Bnr: 757 3201 Bærum kommune.
Enebolig

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 15/06/2026 |
| Utskriftsdato: | 06/07/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99655 |
| Referansenr: | 13602 |

Håkon Graff
HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

**Standard**

Boligen er normalt vedlikeholdt. Det er normalt god standard.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2022:
– Omfattende oppgradering/oppussing av hele 2. etasje (nye soverom ble bygget, det ble satt inn nye dører, lagt nytt gulv i hele etasjen og installert nye garderobeløsninger i tre av soverommene).
– Omfattende utbedring av kloakkpumpeanlegget. Avløpspumpen ble skiftet ut, og det ble montert et nytt og avansert styreskap.
– Baderomsinnredning i 2.etasjen skiftet ut.
– Skifte av vinduer i soverom 2.etasje.
– Montert ny kjøkkeninnredning.
– Montering av luft-til-luft varmepumpe.
– Skifte ventilasjonsaggregat.
2019:
– Montert ny kjøkkeninnredning.
2014:

– Montert ny vinduer i kjøkkenet.

2008:

– Ombygget/rehabilitert el-anlegg.

2007:

– Skifte takvinduer.

2007:

– Drenert rundt hele huset.

– Etablert ny innkjørsel med belegningsstein.

– Bygget ny terrasse/platting, samt satt inn større vinduer i kjelleren.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Kjeller)
- Våtromsvegger (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Radon
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning

**Tilstandsgrad 3:**

- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Anne Filseth Jenkins & Ian Paul Jenkins |
| Takstmenn: | Håkon Graff |
| Befaring/tilstede: | Eier: Ian Paul Jenkins , Takstmann: Håkon Graff |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Om tomten: | Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Plenarealer rundt boligen på tre sider. For øvrig opparbeidet terrasse på tre sider. |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikk. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikk. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3201 Bærum Gnr: 9 Bnr: 757 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 571.6 m² |
| Hjemmelshaver: | Anne Filseth Jenkins & Ian Paul Jenkins |
| Adresse: | Oksehovedveien 53, 1365 Blommenholm |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15/06/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaringen. | | |
| Egenerklæring | 28/06/2026 | | Eiers egenerklæring er mottatt i etterkant av befaringen. | | |
| Ambita infoland | 05/06/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | 14/06/2026 | | Plantegninger er innhentet, og er kontrollert opp mot dagens planløsninger. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1988 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 80 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 86 | 0 | 0 | 49 |
| 2. etasje | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 236 | 0 | 0 | 49 |
| Sum BRA: | 236 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bad, Gang, Trapperom, Stue, Soverom, Tre boder | | |
| 1. etasje | Wc, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Spisestue | | |
| 2. etasje | Bad, Gang, Fire soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 78 m².

## Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 7 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Utebod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Tegninger datert 27.05.1988.

Følgende avvik er registrert:
- Rom som i dag benyttes som kjellerstue og soverom er på godkjent tegning definert bodareal/disponibelt rom.
- Deler av et soverom i 2.etasjen er på tegning del av kneloft/kott.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen. Eier opplyser at det er igangsatt en søknad til kommunen om bruksendring av deler av arealer i kjeller.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

---

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

---

Radonmåling

*Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.*
*I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.*
*Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.*
*Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.*

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

---

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.*
*Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2007. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.<br>Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. |
| Tilstandsvurdering: | TG2: Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert der dette mangler. TG: 2 |

---

Terrengforhold rundt boligen

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terreng bestående av plenareal, beplantning og gårdsplass belagt med belegningsstein. |
| Tilstandsvurdering: | Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2 |

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.<br><br>Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2 |

---

Utvendig kledning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttervegger er kledd med stående og liggende malt/beiset trepanel. |
| Tilstandsvurdering: | Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.<br><br>Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.<br><br>Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

---

## Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

### Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.<br>Krypeloft med inspeksjonsluke i himling. |
| Tilstandsvurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.<br><br>Det er innvendige skråhimlinger på større deler av takkonstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er ikke utført. Loftet over 2.etasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da det ikke var etablert adkomst. Tilstanden til takkonstruksjon, undertak, isolasjon og øvrige bygningsdeler i loftsrommet er derfor ikke vurdert. Manglende inspeksjon innebærer en risiko for at skjulte skader eller bygningsmessige avvik ikke blir avdekket. Det anbefales at loftsluken i himlingen åpnes og adkomst etableres, slik at loftet kan inspiseres ved en senere anledning. TG: 2 |

### Taktekking og membraner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.<br>I følge eier ble det utgjort vask og takfornyning av eksistere takstein i 2026. |
| Tilstandsvurdering: | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.<br><br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2 |

### Utvendig beslag

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.<br>Det er montert takstige til pipen på yttertaket.<br>Øvrig beslag i metall. |
| Tilstandsvurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2 |

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller:
Isolert ytterdør med glassfelt, datert 1982.

1. etasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1987 i stue.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---

Ytterdører

Beskrivelse: 1.etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014 i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987, montert i soverom.

1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987 for øvrig.

2. etasje:
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007, montert i kjellerstuen.

1.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014 i kjøkken og spisestue.

2.etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller:
Profilerte innvendige dører. Glatte innvendige dører.
Glatt hvit dør i brannklasse B-30 med 25 desibel lydmotstand.

1. etasje:
Tofløyd dører med glassfelt. Profilert innvendig dør.

2. etasje:
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

---

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 26 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.<br>Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.<br><br>Trapp i betongkonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 4 m². Flislagte overflater.<br><br>Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 19 m².<br>Terrassebord på bjelkelag. |
| Tilstandsvurdering: | Overflater har normal slitasje som inkluderer noe oppsprekking i terrassebord. TG: 1 |

---

Rekkverk og annen fallsikring

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 89 cm. |
| Tilstandsvurdering: | I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. |

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Støpt betonggulv på grunn.<br>Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Kjellerstue, soverom og gang. |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.<br><br>Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. TG: 2 |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).<br>Alle rom i kjeller har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå.<br><br>Kjeller:<br>Veggoverflater: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte plater. Malt panel.<br><br>Hulltaking er utført i følgende rom: Bod.<br>Fuktmåling utført direkte i treverk i kjellerstuen. |
| Tilstandsvurdering: | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.<br><br>Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 25 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Det ble målt 19,3% ved måling dirkete i treverk i kjellerstuen.<br><br>Årsak til målt fukt må sees i sammenheng med type ytterveggkonstruksjon, kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Treverk og annet organisk materiale i kontakt med yttervegger under terreng bør fjernes og erstattes med fuktbestandige, uorganiske materialer. Eventuelle skader avdekket ved videre undersøkelser må utbedres. TG: 3 |
| **Utbedringskostnad:** | kr. 150 000-300 000,- |

---

Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*
*Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Pusset og malt elementpipe med sotluke lokalisert i kjeller.<br>Plassbygget ildsted mellom spisestue og stue. Pusset og malt murverk med innsats i støpejern og glassdører. Åpent ildsted mot spisestue. |
| Tilstandsvurdering: | Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.<br>- Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisovnen.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Kjeller:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.

1. etasje:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i wc.

2. etasje:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Enkelte koblinger i krombelagt kobber.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering:

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

---

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter, produsert i 2011, montert i bod under trappen i kjeller.
Tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt.

Tilstandsvurdering:

Varmtvannsberederen er på 3000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Bereder er montert i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Det anbefaltes at monteres for å begrense risiko for skader ved eventuelle lekkasjer.

TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i kjellerstue og en bod.

1. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc.
Tilluftsventil i to stuer.
Mekanisk avtrekk med ventil i wc.
Avtrekk via ventilator i kjøkken.

2. etasje:
Balansert ventilasjonsanlegg med lufttilførsel i oppholdsrom (Tilluftsventil i tre soverom)
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Varme generelt

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i stue (2022).

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

---

Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Entré, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Gang og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i gang i 2.etasjen.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i øvrige rom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

---

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
2. etasje: Et soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i et soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 50 000-100 000,-

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med repos.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk og annen fallsikring for innvendige trapper.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over induksjonstopp. Ventilator. Benkeplate i stein med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Schüller kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, heltre benkeplate over stekeovn. Kullfilterventilator. Induksjonstopp (to soner) og stekeovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Vannrør tilhørende kum er koblet fra. Det må påregnes tilkobling ved bruk at blandebatteri. TG: 2

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Kjeller:
Heldekkende teppe, fliser, laminat og kunstgress.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Flislagte overflater i entré, wc og kjøkken.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

- Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser i i 1.etasjen. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

- Stedvis er det observert noe bruksmerker og riper overflatene.

- Det er registrert knirk i gulvet i stuen i 1.etasjen. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

1. etasje:
Sparklet og malte plater.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater. Trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,26 m målt i stue og soverom.

1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stuen.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse:

Kjeller:
Garderobeskap med glatte fronter, montert i kjellerstuen.

1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entré/gang.

2. etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter, montert to soverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.<br>Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 29.10.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.<br><br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod kjeller.<br>Underfordeling med jordfeilautomater, montert i gang i kjeller.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br><br>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:<br>Kjeller: Bad, kjellerstue og soverom.<br>1. etasje: Entré, stue og kjøkken.<br>2. etasje: Gang, bad og tre soverom.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er fra byggeåret. Det er utført oppgraderinger på anlegget 2007-2022.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2024<br><br>Samsvarserklæring signert og datert ?27.08.2019 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Montert lader som er levert av DEFA. Montert overspenningsvern. Skiftet stikk.<br><br>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er ikke samsvarserklæring fremvist for andre deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. |

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er i følge eier pusset opp i 2007.<br>Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. |

---

Våtromsgulv – Bad, Kjeller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i plast. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter.<br>Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.<br>Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. (I dusjen)<br><br>Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.<br>Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2 |

---

Våtromsvegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Sprekker i fuger. Riss/krakkelering på fliser og noe sprekkdannelser.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

---

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill via inspeksjonluke ved stoppekran i badet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Hulltaking er ikke utført mot dusj da veggene i våtsone er mot yttervegg/terreng .

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2007.
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist.

---

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Enkelte området er tilnærmet flatt. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe riss/oppsprekking i fuger i dusjsonen, og på veggfliser ved dør.
Det er registrert svertesopp i fuger i dusjsonen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

---

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av avflassing i himlingsoverflaten, synlige plateskjøter og enkelte synlige skruehoder i himlingen over badekaret innenfor våtsonen. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning dersom overflatebehandlingen svekkes ytterligere. TG: 2

---

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant, gulvstående klosett, boblebad og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Boblebad ikke funksjonstestet under befaring.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 0 |

## Utebod

Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utebod i enkel trekonstruksjon plassert på blokker av lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre. |
| Tilstandsvurdering: | Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). |

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

**Rettigheter:**
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260196 |
| Addresse | Oksehovedveien 53 | | |
| Postnr. | 1365 | Sted | BLOMMENHOLM |
| Selgers navn | Anne Filseth Jenkins | | |
| Selgers navn | Ian Jenkins | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

05/07

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

19 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

**Polise/avtalenr.:**

379120

### Våtrom

Initialer selger:
A F
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert hovedbad i 2. etasje og bad i kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Røa Rør

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny membran

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Skiftet sluk

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

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

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

Tilkobling boblebad, speil, vifte og varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Pristilbud og faktura

Initialer selger:
A F
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Plugget rør i hybelkjøkken pga knekt FPL albue

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Avløpspumpe og pumpekum

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takfornying inkl. takvask/maling, utskifting av ødelagte takstein, renset takrenner

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Rapport fra leverandør

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekk i lyskasse, noe høydeforskjell i rom i både første og andre etasje

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet takvinduer i 2007, kjøkkenvinduer i 2014, soveromsvinduer i 2022

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Støpt og bygget platting utenfor stue

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Idehus (tidl. Jacobsen & Nielsen AS), Byggvisjon AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Takstmann fant tegn til fuktighet i vegg i kjeller

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

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

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

Drenert rundt hele huset i 2007

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og avregning

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Innsatt større vinduer, egenhendig lagt flislaminat og teppefliser

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ombygget/rehabilitert el-anlegg i 2008

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Arbeidsbeskrivelse/sjekkliste

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet ventilasjonsaggregat 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjeller er klargjort for utleie, søknad ligger inne hos Bærum kommune for å få godkjenning

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest datert 27.01.1989

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Innsetting av to større vinduer i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.06.2026

Signert av *Anne Filseth Jenkins*

Signert av *Ian Jenkins*

Initialer selger:
A F
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 474050

1401080008BK0997778

FA

TOLLERUD A.E., BULL S.S.
FOSSUMHAVENE 4

1344 HASLUM

PAULSEN, JAN

BOKS 491
1301 SANDVIKA

,

# FERDIGATTEST

Jnr. 87- 489

Adresse: GAMLE DRAMMENS VEI 164

Gnr: 9 Bnr: 757 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.12.88

Arbeidets art: NYBYGG ENEBOLIG

Byggherre: TOLLERUD ANNE ELIN, BULL S. ROGER

Anmelder: TOLLERUD ANNE ELIN, BULL S. ROGER

Ansvarshavende: PAULSEN, JAN

Ansvarshavende: ,

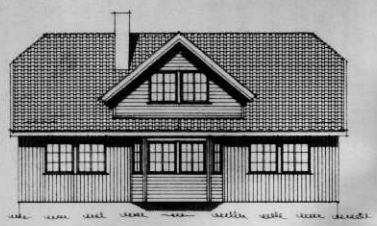
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

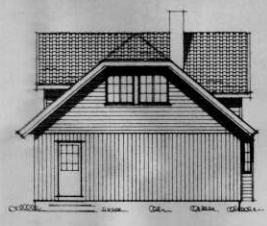
Sandvika, 27/1-1989
For bygningssjefen

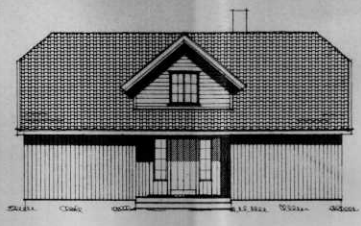
Ola Leikaas

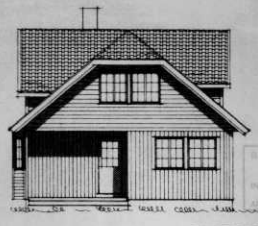
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

12024



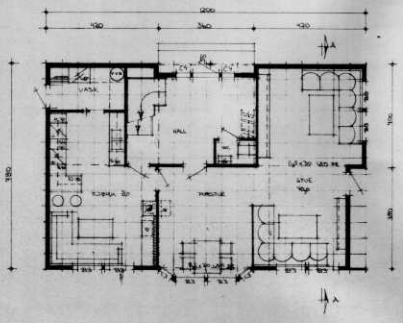




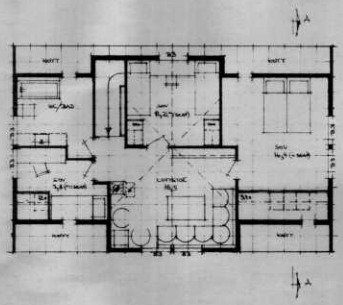


578-87
754

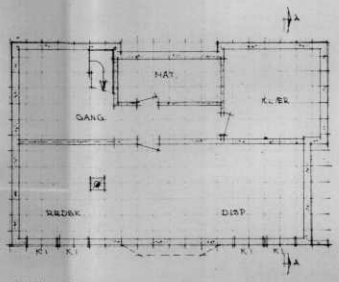
BÆRUM KOMMUNE
J. nr. 489-87
Bilag nr. 3
Mottatt 14 APR. 1987



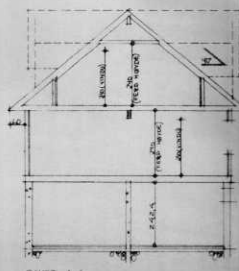

Etasjeplan. BRUTTO AREAL: 91,26




Loftetasje. BRUTTO AREAL: 93,60 (inkl. kott)




Kjellerplan. BRUTTO AREAL: 89,25



SNITT A-A

byggherre: Konsmobygg a/s

byggeadr.: GAMLE DRAMMENSVEI TOMT NR. 7 BLOMMENHOLM BÆRUM

PLANER, SNITT OG FASADER

mål: 1:100

dato: 20.10.86

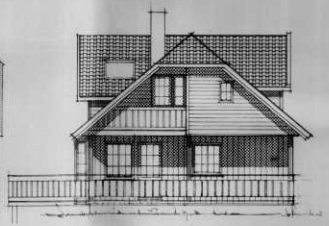
korr.:

a/s KONSMO FABRIKKER

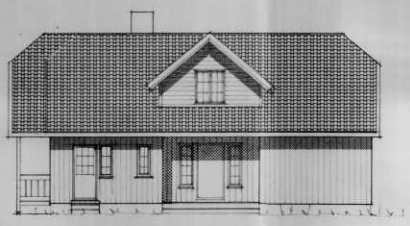
DH+141048



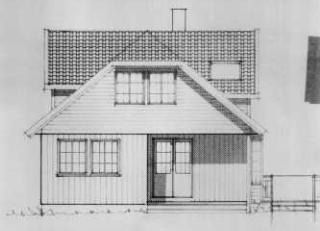
FASADE MOT SØR



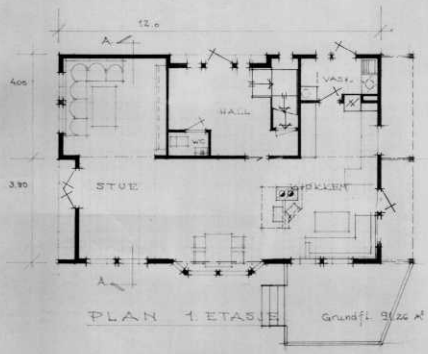
MOT ØST



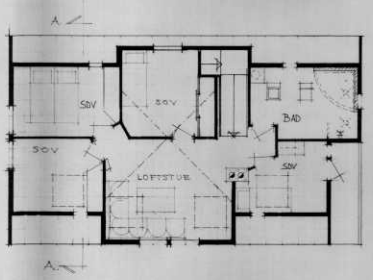
MOT NORD



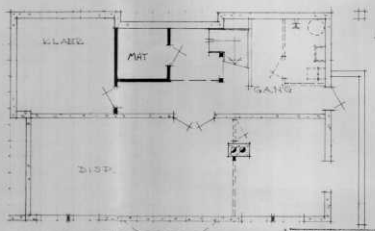
MOT VEST



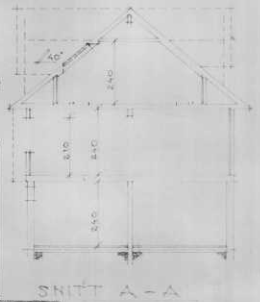

PLAN 1. ETASJE Grunnfl. 91,26 m²




PLAN 2. ETASJE




PLAN UNDERETG.




SNITT A-A

BÆRUM BYGNINGSVESEN
Jnr. 489-87
Bilag nr. 13 in duplo
Mottatt 27 MAI 1988
tomt nr 7

Byggherre: TOLLERUD / BULL
4047
Byggested: Gamle Drammensvei
Kommune: BÆRUM
PLANER, SNITT OG FASADER.
Dato: 10.12.87 B.G.
Målestokk: 1:100

konsmo hus
a/s KONSMO FABRIKKER
4525 Konsmo. Tlf. 043—81602

# Oksehovedveien 53

Nabolaget Bjerkåsen-Blommenholm - vurdert av 30 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 14 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>534 elever, 37 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 6 min<br>2.9 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 7 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Milesten<br>Linje 230 | 1 min<br>0.1 km |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>0.6 km |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 5 min<br>2.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>13.9 km |
| Oslo Gardermoen | 48 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Damstua barnehage (1-4 år)<br>15 barn | 12 min<br>1 km |
| Blommenholm barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 12 min<br>1 km |
| Høvik barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 16 min<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Høvik | 11 min |
| Kiwi Dragveien | 13 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

| | |
|---|---|
| Sandvika Storsenter | 6 min |
| Boots apotek Høvik | 5 min |
| Sandvika Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole | 4 min |
| Høvik skole | 15 min |
| Fit4 Høvik | 21 min |
| Mudo Sandvika | 5 min |

«Beste stedet i verden»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 98/100

—

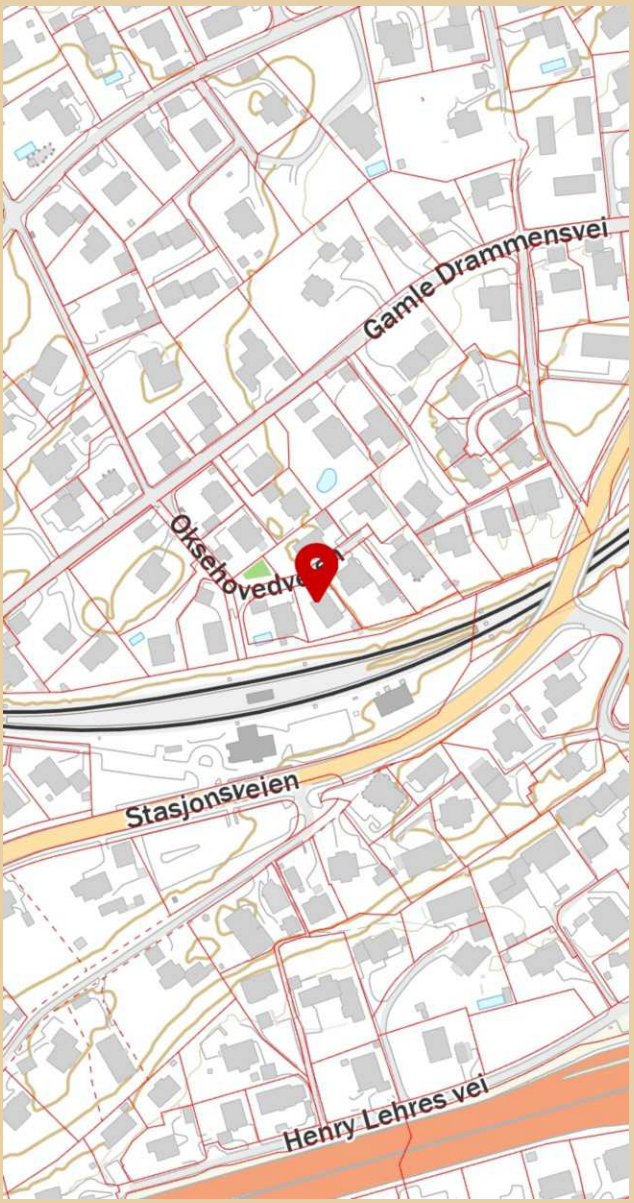
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# Oksehovedveien 53

Nabolaget Bjerkåsen-Blommenholm - vurdert av 30 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 14 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>534 elever, 37 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 6 min<br>2.9 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 7 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Milesten<br>Linje 230 | 1 min<br>0.1 km |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>0.6 km |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 5 min<br>2.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>13.9 km |
| Oslo Gardermoen | 48 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Damstua barnehage (1-4 år)<br>15 barn | 12 min<br>1 km |
| Blommenholm barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 12 min<br>1 km |
| Høvik barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 16 min<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Høvik | 11 min |
| Kiwi Dragveien | 13 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

| | |
|---|---|
| Sandvika Storsenter | 6 min |
| Boots apotek Høvik | 5 min |
| Sandvika Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole | 4 min |
| Høvik skole | 15 min |
| Fit4 Høvik | 21 min |
| Mudo Sandvika | 5 min |

«Beste stedet i verden»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 98/100

—

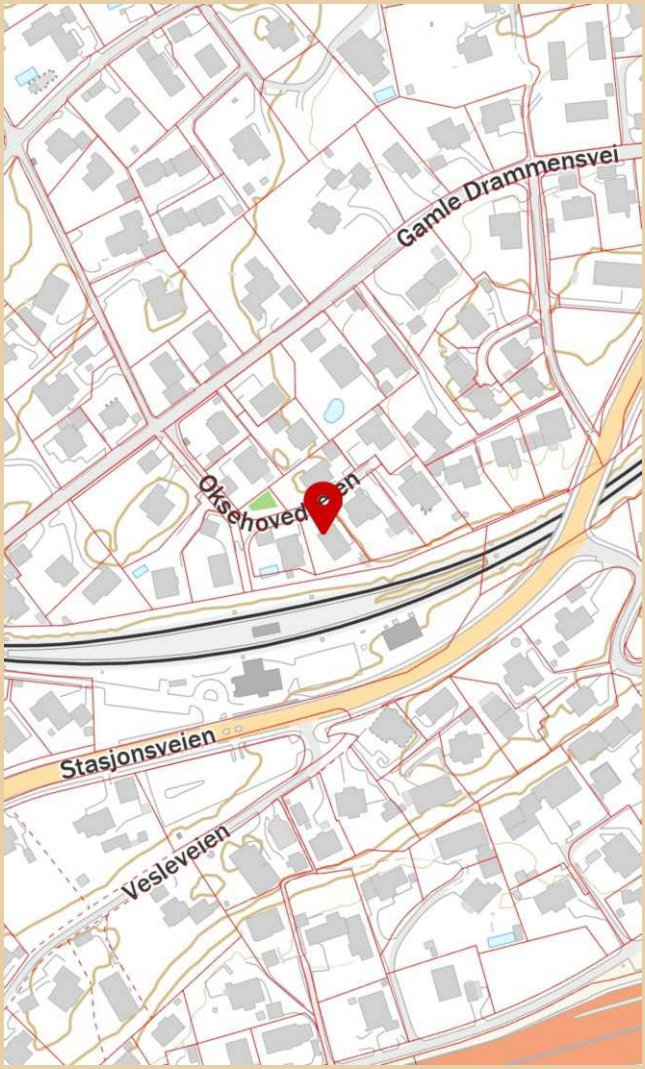
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# Oksehovedveien 53

Nabolaget Bjerkåsen-Blommenholm - vurdert av 30 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 14 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>534 elever, 37 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvik...<br>192 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 6 min<br>2.9 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 7 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Milesten<br>Linje 230 | 1 min<br>0.1 km |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>0.6 km |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 5 min<br>2.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>13.9 km |
| Oslo Gardermoen | 48 min |

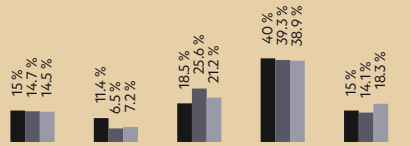
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Damstua barnehage (1-4 år)<br>15 barn | 12 min<br>1 km |
| Blommenholm barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 12 min<br>1 km |
| Høvik barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 16 min<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Høvik | 11 min |
| Kiwi Dragveien | 13 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjerkåsen-Blommenholm | 552 | 196 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 92/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 78/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

## SPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole | 4 min |
| Høvik skole | 15 min |
| Fit4 Høvik | 21 min |
| Mudo Sandvika | 5 min |

«Beste stedet i verden»

— Sitat fra en lokalkjent

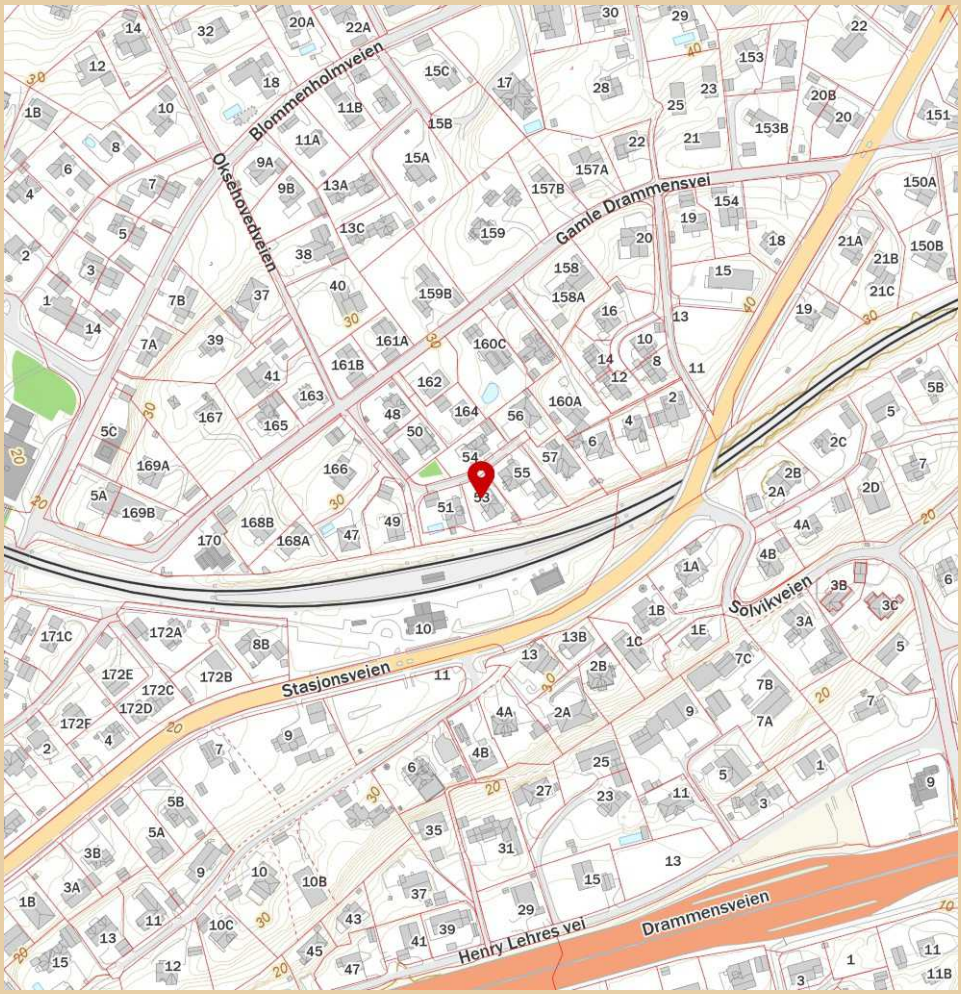
**Støynivået**
Lite støynivå 98/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:**
Oksehovedveien 53, 1365 Blommenholm
Gnr. 9, Bnr. 757, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260196


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Christoffer Edstrøm Jacobsen

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 469 09 717

**E-post:** christoffer.edstrom.jacobsen@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.

---