PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

NILS LASSONS VEI 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

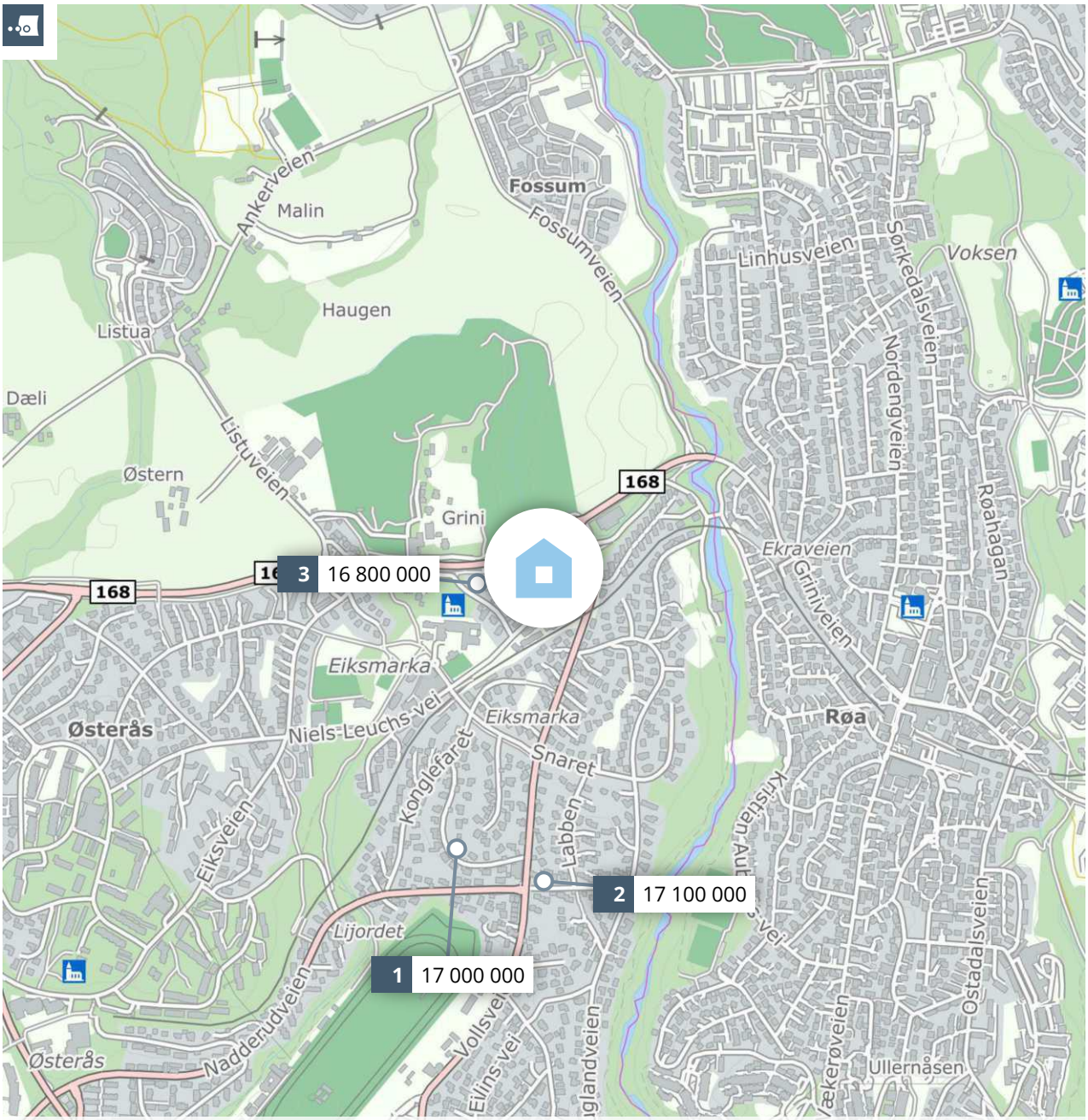
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NILS LASSONS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 33 BNR 347 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 01

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	58 091
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	241 m²	18 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hasselbakken 14 201 m² 1960 1 504 m² 4 sov	29.03.2025	17 900 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**84 577**
2 Nordjordet 11 201 m² 1950 441 m² 4 sov	25.08.2025	16 800 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**85 075**
3 Grinilunden 11 258 m² 1966 1 246 m² 6 sov	21.10.2024	17 200 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**65 116**

Velkommen til Nils Lassons vei 11 - En innholdsrik og familievennlig enebolig med rommelig planløsning, fire soverom og flotte uteområder. Boligens hovedetasje byr på gode oppholdsrom, fire soverom og et rommelig hovedbad. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med god plass til både spisegruppe og sittegruppe. Videre byr eiendommen på en stor hage og flott, åpent utsyn over nærområdet.

I underetasjen finner du en separat del med fleksible bruksmuligheter. Her er det også vaskerom, tre store boder og et stort hobbyrom/verksted med gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Eiksmarka, i et rolig og grønt boligområde med nærhet til skole, barnehage, servicetilbud, kollektivtransport og flotte turmuligheter i Bærumsmarka.

Kort fortalt:
- Fire soverom i hovedetasjen
- Stor terrasse og hage
- Flott og åpent utsyn
- Separat del i underetasjen
- Tre bad og eget vaskerom
- Tre boder og stort hobbyrom/verksted

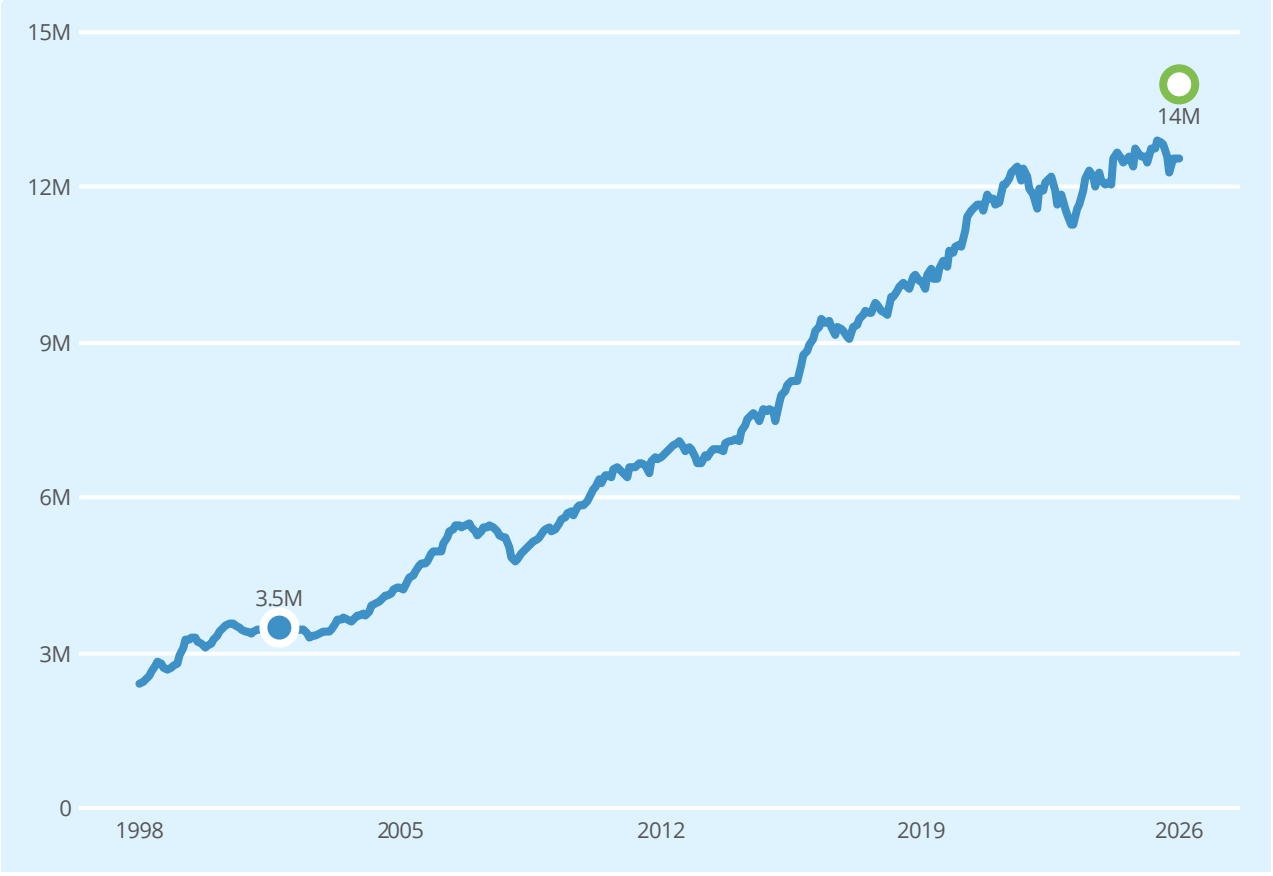
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.08.2002	29.08.2002	12.11.2002	3 450 000	3 500 000	-	3 500 000	2
02.09.1999		02.09.1999	-	1 360 000	-	1 360 000	3

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

111
eneboliger til salgs

21.8M
21.2M
20.6M
20 224 000 Prisantydning i snitt
19.4M
18.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

93
eneboliger solgt

15.8M
15.3M
14.8M
14 235 000 Prisantydning i snitt
13 756 000 Salgspris i snitt
13.3M
12.8M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 765 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
58 091 Nils Lassons vei 11
Totalpris 14 000 000
41 349 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Enebolig

Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

BÆRUM kommune

gnr. 33, bnr. 347

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3519 **Eiendomsverdi ref nr:** KK3771

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er utført som en saltakskonstruksjon med taksperrer i tre. Over 1. etasje er det et kaldtloft med adkomst via loftsluke i gangen utenfor soverommene og badet.
Taket ble nylig tekket om med ny takpapp og ferdigstilt september 2026.
Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål og ble skiftet ut september 2026.

Ytterveggene over terreng er oppført som trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og er utvendig kledd med stående trekledning (tømmermannskledning).

Vinduene i boligen er av varierende alder. De fleste vinduene i 1. etasje er fra 2005 og utført med isolerglass. Tre vinduer i stuen er fra byggeåret og har koblede glass. I tillegg er det et fastfelt i stuen av ukjent alder. I kjelleren er vinduene i hovedsak fra byggeåret, med unntak av vinduet i hobbyrommet som er fra 2005.
Boligen har terrassedør/skyvedør i tre fra 1980 med isolerglass. Det er i tillegg isolerte ytterdører til vindfang og hobbyrom (tidligere garasje).

Sørvestvendt terrasseplatting på ca. 38 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Terrassen ble bygget av eier i 2026 og er utført med impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige gulvflater er bestående av blant annet fliser og lamellparkett (kombinert undergulv og parkett). Innvendige vegg- og takflater er bestående av platekledning og trepanel.
Trebjelkelag mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad i 1. etasje samt vaskerom og to bad i underetasjen.

Badet i 1. etasje er opplyst å være fra 2003/2004. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Det er etablert et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk ved badekaret. Ved hovedsluket er det synlig underliggende membranduk, mens det ved hjelpesluket er synlig bruk av smøremembran. Ettersom det er benyttet ulike membranløsninger ved slukene, er den samlede membranoppbyggingen i gulvet ikke kjent. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, innmurt badekar og servantinnredning med dobbel servant. Rommet ventileres via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv og malte murvegger. Det er montert et eldre gulvsluk under vaskemaskinen. Rommet er oppført etter eldre standard og har ikke membran eller annen dokumentert fuktsikring av gulv og vegger. Vaskerommet er innredet med benkeskap og nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 1 i underetasjen er oppført etter eldre byggeskikk og har flislagte overflater. Badet har støpejernssluk fra byggeåret og det er ikke etablert membran eller annen kjent fuktsikring av gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjnisje, veggmontert toalett og servantinnredning.

Bad 2 i underetasjen er opplyst å være fra 2004. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Det er montert plastsluk, og i tilknytning til sluket er det synlig membranmansjett for smøremembran. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjnisje og veggmontert servant. Rommet ventileres via elektrisk styrt avtrekksvifte ført ut gjennom ytterveggen.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2004 med eikefronter og benkeplate av eik med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, gasstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap og micro.
Kjøkkenet har ingen fungerende avtrekksvifte.

Hybelkjøkkeninnredning i underetasjen med integrert kjøleskap og platetopp. Benkeplaten er av rustfritt stål og har integrert oppvaskkum.
Over platetoppen er det en ventilator med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene internt i boligen består hovedsakelig av plastrør fra 2003. Deler av rørsystemet, herunder vannrør som ligger nedstøpt i betongsålen, består av kobberrør fra byggeåret. Vannrørene er fordelt videre rundt i boligen fra vaskerommet og boden ved siden av vaskerommet.
Avløpsrør i boligen er stål og plast fra byggeår og 2003.
300 liters varmtvannstank far 2011 plassert på vaskerommet.

Naturlig ventilert bolig supplert med elektriske vifter på kjøkken og bad. Tilluft inn til boligen blir tilført via ventiler i yttervegger og spalter over vinduer.

Eier opplyser at det ble etablert vannbåren gulvvarme i deler av boligen i 2003. I 1. etasje er det vannbåren gulvvarme på ett soverom, badet, gangen utenfor soverommene og badet samt på kjøkkenet.
I underetasjen er det vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, vindfang, hall, TV-stue/soverom, soverom og på badet nærmest hallen.
Eier opplyser at rørsystemet, inkludert regulatorene, fungerer som tiltenkt. Anlegget er i dag tilkoblet varmtvannsberederen som varmekilde.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er plassert i entréen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og leire. Boligen ligger i et skrånende terreng, med etablert flatt område ved inngangen og fall inn mot huset på hagesiden.
Grunnmuren er en murkonstruksjon oppført av blokker som kan se ut til å være lettklinkerblokker. Eier informerer om at dreneringen ble skiftet ut i 2003.

Eier opplyser at det tidligere har vært en parafintank på eiendommen, men at denne er fjernet.
Det har også tidligere vært en septiktank tilknyttet eiendommen. Denne er ikke lenger i bruk. Eier kjenner ikke til om septiktanken er fysisk fjernet eller om den fortsatt ligger i grunnen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ved gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte plantegninger fra 1968 er det registrert enkelte avvik mellom tegningene og dagens bruk og utforming av underetasjen:

- Opprinnelig garasje er bygget om og benyttes i dag som verksted/hobbyrom. Garasjeporten er erstattet med dør og vindu.
- Rom angitt som musikkrom benyttes i dag som stue/soverom. Hvorvidt dagens bruk innebærer en søknadspliktig bruksendring er ikke nærmere vurdert.
- Rom angitt som kontor benyttes i dag som stue/kjøkken.
- Rom angitt som arkiv benyttes i dag som soverom. Rommet har begrenset størrelse og et lite vindu, og tilfredsstillende dagslys for dagens bruk er ikke tilfredsstillende.
- Deler av arealet som er angitt som bod er bygget om til bad.

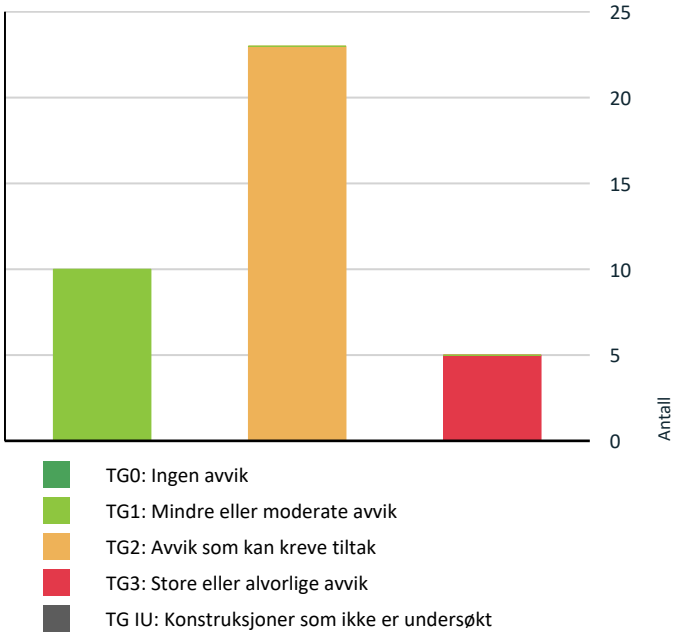
Flere av endringene innebærer søknadspliktige bruksendringer. Det er ikke funnet søknader eller godkjenninger for de aktuelle endringene i kommunens digitale saksinnsyn. Det anbefales at forholdene avklares nærmere med kommunen.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det derfor til eiendomsmegler og evt. kommunens byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

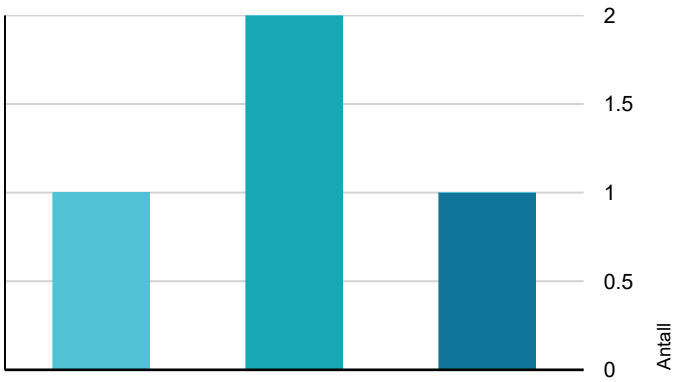
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Gulv på kjøkkenet	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv , vegger og himling	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det har vært begrenset med dokumentasjon på arbeider som er utført i boligen opp gjennom årene, og eier har derfor nå i september 2026 engasjert Rett Elektro AS for en fullstendig gjennomgang av boligen. Eier bekrefter selv at registrerte avvik er håndtert av Rett Elektro AS, og at det ikke er flere åpne avvik etter elektrikerens gjennomgang. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra Rett Elektro AS som dokumenterer at hele det elektriske anlegget i boligen er gjennomgått og hvilke avvik som evt. er utbedret.

Det er etablert flere støttemurer og utvendige trapper av eldre jernbanesviller som fremstår som kreosotimpregnerte. Kreosotimpregnert trevirke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer og er underlagt begrensninger i bruk, særlig på steder hvor mennesker kan komme i hyppig kontakt med trevirket. Det er i tillegg registrert stedvise råteskader i svillene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble nylig tekket om med ny takpapp og ferdigstilt september 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

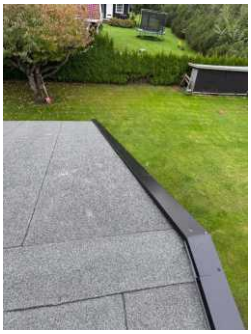
Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål og ble skiftet ut september 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som en saltakskonstruksjon med taksperrer i tre. Over 1. etasje er det et kaldtloft med adkomst via loftsluke i gangen utenfor soverommene og badet.

Vurdering av avvik:

• Ved første befaring ble det registrert begrenset lufting ved raftet som følge av at isolasjonen lå inn mot og delvis sperret luftespaltene mellom taksperrene. Eier har i etterkant justert isolasjonen og åpnet luftespaltene. Dette ble kontrollert ved siste befaring, og luftingen mot takutstikkene fremstår nå forbedret.

På undersiden av undertaksbordene er det registrert mørk misfarging og soppvekst som fremstår som svertesopp/kondensrelatert vekst. Eier opplyser at forholdet har vært synlig siden han overtok boligen i 2002.

Deler av loftet er senere etterisolert av nåværende eier, og enkelte områder er kledd med finérplater. Også disse overflatene har tilsvarende misfarging og soppvekst.

Forholdet kan ha sammenheng med den tidligere begrensede ventilasjonen av kaldtloftet. Utbredelsen kan samtidig tyde på luftlekkasjer fra den oppvarmede 1. etasjen. Varm og fuktig inneluft som lekker opp til et kaldt loft kan kondensere mot kalde overflater og gi grunnlag for soppvekst.

Luftespaltene er først nylig åpnet opp, og det er derfor for tidlig å fastslå om den forbedrede ventilasjonen alene vil være tilstrekkelig til å forhindre videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med registrert soppvekst bør rengjøres og behandles med egnet metode slik at eksisterende vekst og sporer fjernes eller inaktiveres. Dersom det er usikkerhet knyttet til hvilken type sopp som forekommer, kan det være hensiktsmessig å få utført en prøveanalyse før behandling.

Etter rengjøring bør loftet følges opp over tid, særlig gjennom kommende kalde perioder, for å kontrollere om misfarging eller ny soppvekst oppstår. Den nylig forbedrede luftingen bør få virke før behovet for større bygningsmessige tiltak vurderes.

Dersom soppveksten kommer tilbake, eller det fortsatt registreres høy fuktbelastning på loftet, bør lufttettheten mellom 1. etasje og kaldtloftet undersøkes nærmere. Det kan da bli nødvendig å etablere eller utbedre et sammenhengende luft- og damptett sjikt mellom den oppvarmede delen av boligen og kaldtloftet. Et slikt tiltak vil normalt innebære demontering av deler av innvendig himling og bør derfor vurderes i forbindelse med en senere generell oppussing. Det kan likevel ikke utelukkes at tiltaket blir nødvendig for å oppnå tilfredsstillende fuktforhold på loftet.

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over terreng er oppført som trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og er utvendig kledd med stående trekledning (tømmermannskledning).

Vurdering av avvik:

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

• Trekledningen fremstår værslitt, med stedvise sprekkdannelser i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

• Værslitt og oppsprukket trevirke har økt fuktopptak og kan over tid få raskere nedbrytning. Kledningen bør vedlikeholdes med rengjøring og egnet overflatebehandling. Bord med større sprekkdannelser eller begynnende nedbrytning bør vurderes skiftet ut.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er av varierende alder. De fleste vinduene i 1. etasje er fra 2005 og utført med isolerglass. Tre vinduer i stuen er fra byggeåret og har koblede glass. I tillegg er det et fastfelt i stuen av ukjent alder. I kjelleren er vinduene i hovedsak fra byggeåret, med unntak av vinduet i hobbyrommet som er fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Vinduet på badet i kjelleren har satt seg noe og går tregt ved åpning.

De tre eldre vinduene i stuen er betydelig værslitte og er skrudd fast slik at de ikke kan åpnes. Vinduene har høy alder og begrenset gjenværende levetid.

Det er registrert feil utførelse av vannbrettbeslag ved flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet på badet bør justeres slik at det kan åpnes og lukkes normalt.

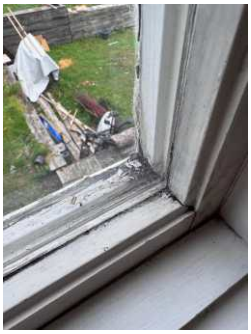
De eldre, værslitte vinduene i stuen bør vedlikeholdes, men på grunn av alder og tilstand må det påregnes at utskifting kan bli aktuelt. Dersom vinduene skal ha åpningsfunksjon, må fastskruingen fjernes og beslag/hengsler kontrolleres og justeres.

Beslagene er avsluttet for tidlig og fører til at vann kan renne inn i veggkonstruksjonen ved kraftig nedbør og riktige vindforhold. Korrekt utførelse er at beslagene skal være ført forbi vinduets bredde og avsluttes slik at vann ikke kan renne ned mellom beslag og veggkledning.
Feil eller mangelfull beslagløsning kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på tilstøtende trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Feilmontert vannbrettbeslag under flere av vinduene. Beslagene er avsluttet for tidlig og fører til at vann kan renne inn i veggkonstruksjonen. Beslagene skal være ført forbi vinduets bredde og avsluttes slik at vann ikke kan renne ned mellom beslag og veggkledning.



Værslitte vinduer i stuen i 1. etasje.



Værslitte vinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har terrassedør/skyvedør i tre fra 1980 med isolerglass. Det er i tillegg isolerte ytterdører til vindfang og hobbyrom (tidligere garasje).

Vurdering av avvik:

• Terrassedøren og ytterdørene fremstår med alders- og bruksslitasje.

Ved ytterdøren til vindfanget er det ikke etablert tilstrekkelig oppkant eller annen tydelig beskyttelse mot vann ved terskelen. Området er derfor mer utsatt for fuktbelastning.

Døren til hobbyrommet har svellet opp i nedre del som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vedlikeholdes og justeres etter behov. Ved døren til vindfanget bør det etableres en løsning ved terskelen som leder vann bort fra dørterskelen.

Døren til hobbyrommet bør undersøkes nærmere og utbedres. Dersom oppsvellingen er begrenset kan lokal reparasjon og overflatebehandling være tilstrekkelig, men ved større materialskade må utskifting vurderes. Årsak bør også undersøkes for å unngå at det skjer igjen.

Tilstandsrapport






TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasseplatting på ca. 38 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Terrassen ble bygget av eier i 2026 og er utført med impregnerte materialer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv , vegger og himling

Beskrivelse

Boligens innvendige gulvflater er bestående av blant annet fliser og lamellparkett (kombinert undergulv og parkett). Innvendige vegg- og takflater er bestående av platekledning og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Boligens innvendige overflater bærer preg av elde, slitasje, bruksmerker og skader.

Det er ikke utført en fullstendig vurdering av boligens innvendige overflater i tråd med NS 3600, da dette punktet kun omfatter en samlet, generell vurdering av overflatens tilstand. Enkeltskader eller spesifikke forhold er derfor ikke spesifisert. Fullstendig vurdering er ikke utført fordi det kun er gjennomført en overordnet visuell gjennomgang av overflatene, og det er ikke krav om detaljert gjennomgang av innvendige overflater i forskriften til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør vurderes for oppussing eller utskiftning for å utbedre slitasje, bruksmerker og skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard.

Radon

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

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Vegger under terreng består hovedsakelig av murvegger, med unntak av enkelte vegger som er foret ut på innsiden. Gulvet i underetasjen er blant annet belagt med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:
• De fleste veggene under terreng består av synlige murflater, med unntak av én vegg i trapperommet/hallen og deler av veggen i stue/kjøkken som er påforet.

Det ble utført hulltaking i den påforede veggen mot terreng i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Det ble imidlertid registrert dampsperre på innsiden av veggen mot terreng.

Bruk av dampsperre på innsiden av vegger mot terreng er generelt en fuktteknisk uheldig løsning, da den begrenser konstruksjonens mulighet for uttørking. Dersom fukt tilføres konstruksjonen fra grunnen eller gjennom grunnmuren, kan dampsperren bidra til at fukt blir innestengt mellom grunnmuren og det innvendige sjiktet. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader, sopp- og råteskader i organiske materialer.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingen, og det er derfor ikke påvist en pågående fuktskade i det undersøkte området.
Konstruksjonen har likevel en oppbygning som gir økt fuktteknisk usikkerhet.
Ved senere oppussing eller åpning av veggen anbefales det at konstruksjonen bygges om til en løsning uten innvendig dampsperre og med materialbruk og oppbygning som er egnet for vegger mot terreng. Dersom veggen beholdes med dagens oppbygning, anbefales det å følge forholdet over tid og utføre nye fuktkontroller årlig for å vurdere løpende tiltak.



Innvendige trapper

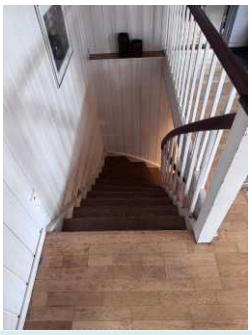
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier informerer om at badet er fra 2003/2004. Det er fremvist bilder av arbeidene med membran/fuktsikring på veggene på badet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt er bilder av veggmembranen, og sier ikke noe om detaljløsninger og heller ei noe om gulvmembranen. Fremvist dokumenbtasjon tilfredsstiller ikke kravene i standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er et vindu plassert i våtsonen ved badekaret som ikke er beskyttet mot vannsprut. Dette medfører økt risiko for fuktskader på vinduskarmen og omkringliggende konstruksjoner.

• Det er observert skjolder og svertesopp i sementfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere sprutbeskyttelse som f.eks. et dusjforheng foran vinduet for å redusere risikoen for fuktskader på vinduskarmen og tilstøtende konstruksjoner.

• Svertesopp og skjolder i sementfuger kan forsøkes fjernet med egnet rengjøringsmiddel. Dersom svertesoppen sitter dypt, kan fugene skiftes ut. Forholdet vurderes som kosmetisk, da det ikke ble registrert forhøyede fuktnivåer på baksiden av veggen ved hulltaking.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjen, men utenfor dusjsonen er fallet stedvis svakt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket ved daglig normal bruk, men svakt fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader ved en lekkasje.




1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et hjelpesluk i dusjen, og ved badekaret er det montert et sluk som er synlig tilknyttet en underliggende membranduk. Det er smøremembran ved hjelpesluket i dusjen. Ettersom det er benyttet 2 forskjellige systemer for membran ved slukene, er det ikke kjent for undertegnede hvordan membranoppbyggingen på gulvet i sin helhet er utført.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membranen på badet er av eldre alder og tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Alder

Konsekvens/tiltak
• Membranens tilstand, tetthet og gjenværende levetid er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår lekkasjer eller fuktskader som følge av alderssvekkelser i tettesjiktet, men det er ikke mulig å fastslå om eller når dette eventuelt vil skje. Det ble ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett, et innmurt badekar og en servantinnredning med dobbel servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Innmuringen av badekaret er utført uten lufting, noe som kan medføre risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
• Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting av innmurt badekar for å redusere risikoen for fuktskader. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skjulte skader og behov for utbedringer på sikt. Det kan ikke utelukkes allerede påbegynte skader ved inspeksjon.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet blir ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra gangen og inn mot dusjen, uten at det er påvist unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og malte murvegger. Det er montert et eldre gulvsluk under vaskemaskinen. Rommet er oppført etter eldre standard og har ikke membran eller annen dokumentert fuktsikring av gulv og vegger. Vaskerommet tilfredsstiller derfor ikke dagens forventede standard for fuktsikring av våtrom. Rommet er innredet med benkeskap og nisje for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke utført hulltaking, da omkringliggende vegger består av murkonstruksjoner og det ikke foreligger egnet tilkomst for slik undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet mangler tilfredsstillende fuktsikring av gulv og vegger. Ved en lekkasje eller større vannutstrømning er det derfor risiko for at vann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Rommet fungerer ved dagens normale bruk, ettersom gulv og vegger i liten grad utsettes for vann. Den vesentlige risikoen er knyttet til en eventuell lekkasje eller annen utilsiktet vannutstrømning. Det anbefales derfor allikevel en full renovering av vaskerommet med nytt sluk og etablering av komplett fuktsikring etter gjeldende prinsipper for våtrom.
Som et midlertidig risikoreduserende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopper på boligens vanntilførsel, med fuktsensor plassert ved vaskemaskinen og vaskekummen. Dette kan begrense vannmengden ved en lekkasje, men erstatter ikke nødvendig fuktsikring av våtrommet og endrer ikke behovet for fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt og utstyrt med dusjnisje, veggmontert toalett og servantinnredning. Badet er oppført etter eldre byggeskikk og har støpejernssluk fra byggeåret. Det er ikke etablert membran eller annen kjent fuktsikring av gulv og vegger.
Det er ikke utført hulltaking, da omkringliggende vegger består av murkonstruksjoner og det ikke foreligger egnet tilkomst for slik undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Badet har eldre støpejernssluk og mangler membran/fuktsikring etter dagens prinsipper for våtrom. Det er i tillegg vindu plassert i våtsone, sprekkdannelser i fliser og sopp-/mikrobiell vekst i mykfuger.
Samlet sett har badet en oppbygning og tilstand som ikke er egnet for dagens forventede bruk og vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Badet bør totalrenoveres. Ved rehabilitering bør det etableres nytt sluk, komplett membran-/fuktsikringssystem og øvrige løsninger tilpasset dagens krav og forventede bruk av våtrom. Vinduet i våtsonen må samtidig inngå i vurderingen av ny fuktsikker løsning.
Dusjen i rommet bør ikke brukes frem til renovering, da manglende fuktsikring og øvrige registrerte avvik gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier informerer om at badet ble bygget i 2004.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs fugemasse i utvendige hjørner på badet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan skyldes at fugene i de aktuelle hjørnene er svært smale, slik at den sementbaserte fugemassen har begrenset heft og lett løsner. Løs fugemasse bør fjernes forsiktig uten å skade fliser eller underliggende tettesjikt. Fugene bør deretter utbedres med et egnet produkt tilpasset fugebredden og forventede bevegelser i konstruksjonen, eksempelvis en elastisk fugemasse eller evt. egnet epoxy.





Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er etablert fall mot sluket i dusjsonen, mens gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Det er heller ikke etablert oppkant eller annen avgrensning ved baderomsdøren som kan holde tilbake eventuelt lekkasjevann, og høydeforskjellen mellom topp slukrist til topp flis ved baderomdøren er kun 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Ved en lekkasje eller større vannutstrømning kan vann bli stående på gulvet og i mindre grad ledes mot sluket. Manglende avgrensning ved døren øker samtidig risikoen for at vann kan spre seg ut av våtrommet.
For å forbedre lekkasjesikkerheten bør det etableres en egnet avgrensning ved baderomsdøren, for eksempel membranoppbrett.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et plastsluk. I tilknytning til sluket er det synlig bruk av membranmansjett for smøremembran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Ved inspeksjon av sluket ble det registrert at slukmansjetten ikke er tilstrekkelig innarbeidet i smøremembranen. Deler av fibermansjetten fremstår eksponert.

Konsekvens/tiltak

• En eksponert fibermansjett kan trekke til seg og transportere fukt. Dersom vann trenger inn i mansjetten, kan dette over tid føre fukt videre under membransjiktet og øke risikoen for skader i konstruksjonen.

Mansjetten bør derfor overdekkes og innarbeides med egnet membranprodukt, slik at overgangen mellom sluk og membran blir tett og sammenhengende. Valg av korrekt produkt må gjøres i samråd med våtromsentreprenør/håndverker.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en dusjnisje samt en veggmontert servant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte ført ut gjennom ytterveggen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

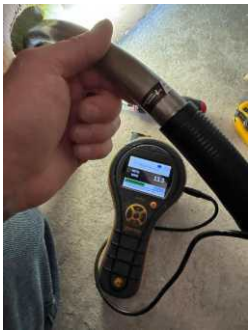
Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.
Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra baksiden av dusjen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Gulv på kjøkkenet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lamellparkett

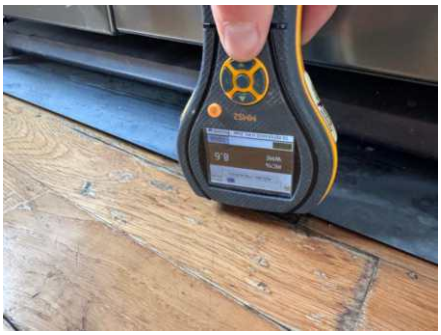
Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i lamellparketten på kjøkkenet. Eier opplyser at det også er registrert råteskader i lamellparketten under kjøkkeninnredningen. Skaden er en eldre skade, og det ble ikke påvist forhøyede fuktnivåer ved fuktmåling på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadet og råteskadet parkett må skiftes ut. Lamellparketten fungerer som et kombinert undergulv, og ligger ikke løst slik som "tradisjonell" parkett. I forbindelse med utskiftingen må bjelkelaget og øvrige underliggende konstruksjoner åpnes og undersøkes nærmere for å avklare om fukten har medført ytterligere skader. Eventuelle skadde materialer må skiftes ut før gulvkonstruksjonen bygges opp igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Kjøkkeninnredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2004 med eikefronter og benkeplate av eik med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, gasstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap og micro.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ingen fungerende avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ingen avtrekkshette da denne er fjernet som følge av at den var defekt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkkeninnredning med integrert kjøleskap og platetopp. Benkeplaten er av rustfritt stål og har integrert oppvaskkum.

Vurdering av avvik:
• Eier informerer om at kjøleskapet som er integrert i kjøkkeninnredningen ikke fungerer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For at kjøleskapet skal virke som tiltenkt er det nødnvendig med service eller evt. utskifting.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det en ventilator med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Avstanden fra platetoppen til ventilatoren er 40 cm. Normalt minimumsavstand er 45–50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes i monteringsveiledningen til denne ventilatoren for å se om den kan monteres så lavt som 40 cm. Derom den skal være montert høyere anbefales det at den monteres til riktig minimumshøyde.
For lav avstand kan medføre økt brannfare og redusert effektivitet på avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene internt i boligen består hovedsakelig av plastrør fra 2003. Deler av rørsystemet, herunder vannrør som ligger nedstøpt i betongsålen, består av kobberrør fra byggeåret. Vannrørene er fordelt videre rundt i boligen fra vaskerommet og boden ved siden av vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrørene er av betydelig alder og har usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Også plastrørene fra 2003 har nå en alder hvor fremtidig levetid er usikker.

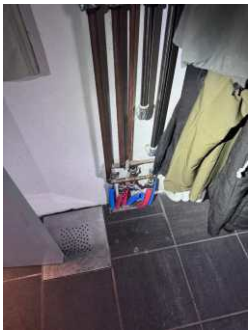
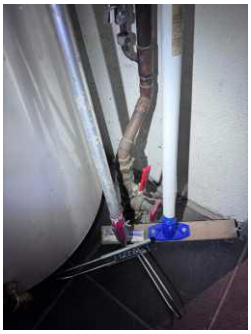
Rørsystemet fremstår delvis som et rør-i-rør-system, men er ikke utført som et komplett lekkasjesikkert rørsystem. Det er blant annet registrert åpninger i varerørene ved vindfanget i underetasjen. Eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke nødvendigvis bli kontrollert ledet til et synlig og sikkert sted.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre skader på rørsystemet på befaringstidspunktet. På grunn av alderen på deler av anlegget må det likevel påregnes at lekkasjer eller behov for utskifting kan oppstå over tid. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig er vanskelig å fastslå.

Rør-i-rør-systemet bør undersøkes nærmere av rørlegger, og åpninger eller andre brudd i varerørene bør utbedres der dette er mulig, slik at eventuell lekkasje kan ledes kontrollert til et synlig sted.

Ved fremtidig renovering av badene i boligen vil det være naturlig å vurdere samtidig utskifting og oppgradering av vannrørene, slik at rørsystemet kan bygges opp som en mer helhetlig og lekkasjesikker løsning.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen er stål og plast fra byggeår og 2003.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsrørene i boligen er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig supplert med elektriske vifter på kjøkken og bad. Tilluft inn til boligen blir tilført via ventiler i yttervegger og spalter over vinduer.

Se eget punkt ang. ventilatoren på kjøkkenet i 1. etasje.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Eier informerer om at det er 2 energibrønner fra 2003 på tomten. Disse er ikke tilkoblet noe anlegg inne i boligen, og det eneste som er synlig er 2 stk rør

Tilstandsrapport

som kommer inn i vaskerommet.
Det har tidligere vært montert en varmepumpe på dette anlegget, men denne er fjernet ettersom den ikke er i drift.
Dersom en kjøper ønsker ta i bruk anlegget med energibrønner, må anlegget gås over av fagkyndige, og alle rør må blant annet trykktestes før de kan tas i bruk. Eier kan ikke gi noen garanti for at anlegget fungerer som det skal.
På nordsiden av bygget henger det ut rør og kabler fra det som har vært en luft-til-luft varmepumpe, men også denne er fjernet. Dersom dette skal tas i bruk må også rørene her gås over av en fagkyndig.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank far 2011 plassert på vaskerommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.







TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ble etablert vannbåren gulvvarme i deler av boligen i 2003. I 1. etasje er det vannbåren gulvvarme på ett soverom, badet, gangen utenfor soverommene og badet samt på kjøkkenet.
I underetasjen er det vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, vindfang, hall, TV-stue/soverom, soverom og på badet nærmest hallen.
Eier opplyser at rørsystemet, inkludert regulatorene, fungerer som tiltenkt. Anlegget er i dag tilkoblet varmtvannsberederen som varmekilde og ikke varmepumpen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er plassert i entréen.

Vurdering av avvik:

• Det har vært begrenset med dokumentasjon på arbeider som er utført i boligen opp gjennom årene, og eier har derfor nå i september 2026 engasjert Rett Elektro AS for en fullstendig gjennomgang av boligen. Eier bekrefter selv at registrerte avvik er håndtert av Rett Elektro AS, og at det ikke er flere åpne avvik etter elektrikerens gjennomgang. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra Rett Elektro AS som dokumenterer at hele det elektriske anlegget i boligen er gjennomgått og hvilke avvik som evt. er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon fra Rett Elektro AS som bekrefter at hele det elektriske anlegget er gjennomgått, samt hvilke avvik som er utbedret og tilhørende samsvarserklæring på arbeider med utbedringer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en kvalifisert elektriker foretar en ny gjennomgang og dokumenterer tilstanden.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og leire.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier informerer om at dreneringen ble skiftet ut i 2003. Vurderingen er basert på alder på konstruksjonen og ikke utførelsen da denne skjult under terreng uten mulighet for inspeksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er en murkonstruksjon oppført av blokker som kan se ut til å være lettklinkerblokker. Eier har nylig malt grunnmuren. Fundamenteringen er ikke kjent eller synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er en sprekk i grunnmuren i boden nærmest vaskerommet.

• Det er påvist at det mangler fullstendig/komplett ventilasjonsrør i ventilasjonsgjennomføringene i kjelleren.
To av ventilasjonsgjennomføringene er etablert i etterkant av oppføringen av boligen, og er boret gjennom "murkronen" på grunnmuren. Dette har ført til at armeringsjern er blitt blottlagt.
Eier har tapet disse med vulketape for midlertidig beskyttelse mot korrosjon på armeringsjernene.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken vurderes ikke som alvorlig, men det anbefales å følge med på utviklingen. Dersom sprekken øker i omfang, bør det gjennomføres en nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle underliggende årsaker og forhindre videre skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres komplette ventilasjonsrør i gjennomføringene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktproblemer i kjelleren.
Blottlagte armeringsjern bør beskyttes og utbedres av fagperson for å hindre korrosjon.
Midlertidige tiltak som vulketape gir ikke tilstrekkelig beskyttelse på sikt.





Forstøtningsmurer og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Det er etablert flere støttemurer og utvendige trapper av eldre jernbanesviller som fremstår som kreosotimpregnerte. Kreosotimpregnert trevirke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer og er underlagt begrensninger i bruk, særlig på steder hvor mennesker kan komme i hyppig kontakt med trevirket. Det er i tillegg registrert stedvise råteskader i svillene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at de kreosotimpregnerte svillene fjernes og erstattes med materialer egnet for støttemurer og trapper. Dette vil både fjerne mulig eksponering for kreosot og gi anledning til å etablere konstruksjonene med materialer med kjent tilstand og levetid.

Tilstandsrapport






TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng, med etablert flatt område ved inngangen og fall inn mot huset på hagesiden.

Vurdering av avvik:

• Terrenget på vestsiden har fall inn mot bygningen. Dette er et ugunstig terrengforhold fordi overflatevann ved nedbør kan ledes mot grunnmuren i stedet for bort fra bygningen. Forholdet medfører TG3 etter vurderingskriteriene for terrengforhold i NS3600.
Eier opplyser at det ikke har vært kjente problemer med vanninntrengning eller fukt som følge av dette. Det ble heller ikke registrert synlige innvendige tegn til fuktproblematikk som kunne knyttes til terrengfallet på befaringstidspunktet.
Det er ellers registrert områder ved inngangssiden (asfalterte områder) hvor vann fra taknedløp også kan samle seg mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan øke vannbelastningen på grunnmur og drenering ved kraftig eller langvarig nedbør. Terrenget bør i utgangspunktet tilpasses slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Ettersom det ikke er registrert skader eller kjente problemer knyttet til forholdet, vurderes tiltaket ikke som akutt. Terrengforholdet bør følges med på, særlig ved kraftig nedbør. Dersom det oppstår vannansamlinger mot grunnmuren eller tegn til økt fuktbelastning innvendig, bør terrenget justeres slik at vannet ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







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:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det har vært begrenset med dokumentasjon på arbeider som er utført i boligen opp gjennom årene, og eier har derfor nå i september 2026 engasjert Rett Elektro AS for en fullstendig gjennomgang av boligen. Eier bekrefter selv at registrerte avvik er håndtert av Rett Elektro AS, og at det ikke er flere åpne avvik etter elektrikerens gjennomgang. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra Rett Elektro AS som dokumenterer at hele det elektriske anlegget i boligen er gjennomgått og hvilke avvik som evt. er utbedret.

• Det er etablert flere støttemurer og utvendige trapper av eldre jernbanesviller som fremstår som kreosotimpregnerte. Kreosotimpregnert trevirke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer og er underlagt begrensninger i bruk, særlig på steder hvor mennesker kan komme i hyppig kontakt med trevirket. Det er i tillegg registrert stedvise råteskader i svillene.

Konsekvens/tiltak

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

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør innhentes dokumentasjon fra Rett Elektro AS som bekrefter at hele det elektriske anlegget er gjennomgått, samt hvilke avvik som er utbedret og tilhørende samsvarserklæring på arbeider med utbedringer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det at en kvalifisert elektriker foretar en ny gjennomgang og dokumenterer tilstanden.

• Det anbefales at de kreosotimpregnerte svillene fjernes og erstattes med materialer egnet for støttemurer og trapper. Dette vil både fjerne mulig eksponering for kreosot og gi anledning til å etablere konstruksjonene med materialer med kjent tilstand og levetid.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

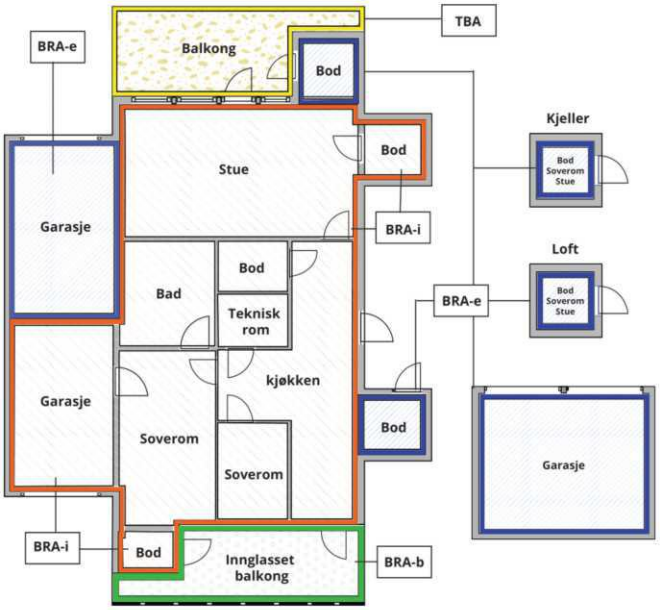
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	139			139	38
Underetasje	102	18		120	
SUM	**241**	**18**			**38**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4		
Underetasje	Vaskerom, bad 1, bad 2, stue/kjøkken, vindfang, hall m/trapp, tv-stue/soverom, bod, bod 2, bod 3, soverom*	Hobbyrom/verksted (tidligere garasje)	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje går fra 2,40 til 2,70 grunnet skråtak.
Romhøyden i stue/kjøkken i underetasjen er 2,27 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ved gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte plantegninger fra 1968 er det registrert enkelte avvik mellom tegningene og dagens bruk og utforming av underetasjen:

- Opprinnelig garasje er bygget om og benyttes i dag som verksted/hobbyrom. Garasjeporten er erstattet med dør og vindu.
- Rom angitt som musikkrom benyttes i dag som stue/soverom. Hvorvidt dagens bruk innebærer en søknadspliktig bruksendring er ikke nærmere vurdert.
- Rom angitt som kontor benyttes i dag som stue/kjøkken.
- Rom angitt som arkiv benyttes i dag som soverom. Rommet har begrenset størrelse og et lite vindu, og tilfredsstillende dagslys for dagens bruk er ikke tilfredsstillende.
- Deler av arealet som er angitt som bod er bygget om til bad.

Flere av endringene innebærer søknadspliktige bruksendringer. Det er ikke funnet søknader eller godkjenninger for de aktuelle endringene i kommunens digitale saksinnsyn. Det anbefales at forholdene avklares nærmere med kommunen.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det derfor til eiendomsmegler og evt. kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført med egeninnsats:
Terrasse - 2026
Pusset og malt grunnmur - 2026
Lagt om lufting til avløp - 2026
Reetablert luftespalter til kaldtloftet - 2026

Utført av håndverkere:
Omtekking av yttertaket - 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Johan Wilhelm Huus-Hansen	Kunde
11.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Johan Wilhelm Huus-Hansen	Kunde
25.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Håkon Huus-Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	33	347		0	1097.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Lassons vei 11

Hjemmelshaver
Huus-Hansen Johan Wilhelm

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 11.09.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260441
Addresse	Nils Lassons vei 11		
Postnr.	1359	Sted	EIKSMARKA
Selgers navn	Johan Wilhelm Huus-Hansen		

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?

0ktober 2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2002 - 2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92450014

Våtrom

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:

Rørleggerarbeidet, mester.Sveisemembran gjennomført av Morten Kjernsbekk AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppbygging før Litex-plater på alle overflater.Flislegging.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Foto av det meste av utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveisemembran utført av Morten Kjernsbekk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt plastsluk montert og tilkoblet eksisterende stamme.Servantavløp og badekaravløp til sluket.Toalettavløp til original stamme.

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:

Lagt varmekabler, stikk og lys

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Noe foto, men kan ikke dokumenteres utover det.

Initialer selger:
J W

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:

Ny bakkekran, 2013 Kjøkkenavløp, byttet fra SA til PE.Nye rør til bad 1.etg. og utleiedel.

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:

Bilder, av ny bakkekran med PE-ledning mot anboring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2026, råteskadete taksperrer, ytre del er erstattet.Ny takmembran, rør, hetter og beslag.Dokumentasjon foreligger.I 2026 oppstod en taklekkasje i 1.etg. NØ hjørne. Himling åpnet, tørket, våte matr erstattet. Plastet og lukket med plater.

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:

Ny takmembran, rør, hetter og beslag. Dokumentasjon foreligger. Arbeidet utført av Arthur Norderhaug Blikkenslager AS

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:

Tilbudet foreligger, endelig avslutning av arbeidet 12/13.09. Faktura og foto opplastes etter den datoen.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen anmerkninger av Feiervesenet. Peisovn i U er sliten og har problemer med regulering av tilluft.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i grunnmur - 2002., mot syd. Vanninntrengning.Ny drensledning og knottepapp i 2003. Tettet alle lekkasjer. Se fotodokumentasjon.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe trekk fra originale vinduer mot nord samt fra terrassedøren. Samme gjelder for originale vinduer i underetasjen.

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:

Erstattet gml. vinduer med nye 2004. Senter-Bygg, Modum. Veiledning av byggmester Ola Jan Hansen.Vindusmontasje med isolering/dytt og belistning innvendig. Gjelder vinduer i 1. etg. Gjelder også for to stk ytterdører

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse vha egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Senter-Bygg AS utførte arbeidet, men dokumentasjon foreligger ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgraving, fiberduk og oppkulting, ny knottepapp og drensledninger. 2003.Jeg var ikke tilstede da drensledningene, knottepappen, pukk og fiberduk ble montert. Park & Hage: Alt var i tråd med god byggeskikk. Valgte å tro det. Fuktfritt fra 2002/3

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:

Kvitteringer. Foto. Erklæring.

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?

2003 Gulv i U ble isolert og det ble lagt trinnlydplater og gulvvarmerør, unntatt, innbygd garasje, matbod, lagerrom ved vaskekjeller og bod under trapp. Nye overflater på fler på alle. 2005Delvis ombygd i praktikantdel med kjøkken og våtrom. Ikke omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etterisolert mesteparten av loftet 2003-2004 ved egeninnsats, men rådført med Senter-Byggs Ola Jan Hansen, om utførelse. Tilleggsisolert med 15 cm, totalt ca 30 cm iso over størsteparten av 1. etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats av eier.I samråd med Enøk-Senteret i Akershus, som kontrollerte utførelsen.Se kommentarer: Enøk Senteret Akershus - vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Opprinnelig anlegg erstattet med nytt i 2003. Nye trekkerør, nye kabler (med få unntak), nye brytere, termostater og stikk. Ny tavle med automatsikringer, belysning. Kvitteringer og dokumentasjon er gått tapt. Aldri hatt feil med el.anlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sentrum Elektriske AS. Selskapet eksisterer ikke og dokumentasjon foreligger ikke.

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

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 ufaglært:

Montert avtrekksvifte iht leverandørens monteringsanvsning på tre bad ved egeninnsats.I taket, over skap i stort soverom er det en ventilasjonskanal fra loft som ikke ble tettet av skapmontøren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikea-skap montør.Dokumentasjonen er gått tapt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Garasje: Gulv isolert 5-10cm. Yttervegg med 10cm. Ny ytterdør. 2004.Praktikantdel: Kjøkken montert vha egeninnsats. Våtrom utført av faglærte, dokumentasjonen. 2005. Ingen av delene omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En del av tomten mot nord klargjort for dobbel garasje, men ikke videreført. Klargjøringen omfatte terrenginngrep. Etter hva eier vet, var ikke arbeidene søknadspliktig på daværende tidspunkt. 2002/2003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Praktikantdel. Se punkt 30.

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

Beskrivelse:

Svertesopp på loftet.Råteskadede taksperrer/-utstikk som er utbedret ifm omlegging av taket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Aldri skadedyr innendørs, men mus på loftet i musår.

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

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

Beskrivelse:

Er kjent med at det pågår en reguleringssak i nærområdet: 'Niels Leuchs vei 67 m.fl. – detaljregulering' (tidligere Eikstunet), varslet med oppstart av planarbeid i Bærum kommune sommeren 2026 (informasjonsmøte 12.08.2026, høringsfrist 04.09.2026).

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

Beskrivelse:

Se pkt 40. Og vedlegg om pl.reg.sak

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med oppgraderingen av Griniv. ble en mindre del av opprinnelig tomt avstått til Staten Vv.NL v. 13's eier har dokumentasjon som viser at den delen av tomten kan kjøpes tilbake. Se vedlegg om arealet.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.09.2026

Signert av *Johan Wilhelm Huus-Hansen*

Initialer selger:
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. februar 1969.

42-68, SS/AF.

Tømm. Knut Langehaug
Jonsokvn. 5
SIMENSBRÅTEN

Herr Eirik Gulåvog
Grönnlandsleiret 44
OSLO 1

Gnr. 33, bnr. 347, tomt nr. 4 av Grini.

En viser til Deres søknad datert 12. feb. 1969. om tillatelse til å få bygningen på ovennevnte eiendom i bruk.

Ved besiktigelsen 26/2-69 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes.

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde a av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
2. Vindu i garasje må være av trådglass i fastsittende jernramme eller ramme av hardved. Jfr. spesielle approbasjonsbetingelser pkt. 16.
3. Det må fuges ved pipebeslag på taket. Jfr. bygningslovens § 77.
4. Takluken må isoleres. Jfr. bygningslovens § 77.
5. Den benyttede del av loftet må avgrenses med splittpanel eller netting. Jfr. bygningslovens § 77.
6. På taket må det anbringes stige av rustbeskyttet jern for feiing av pipen. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", Pkt. 21.
7. Skilt, merk. Brannslange, må påsettes brannskap.
8. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
9. Snuplass på egen grunn må opparbeides. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum pkt. 1.

10. Vinduer i ubebodde kjellere skal være forsynt med netting med maskevidde ikke over ¼", såfremt vinduene kan åpnes. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 18.

11. Utvendige ristar og viddusesslag må pusses inn.

12. Attest fra feiermesteren, helseråd og vannverk foreligger ennå ikke.

13. Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte mangler og feil blir rettet snarest innen 1. juli 1969.

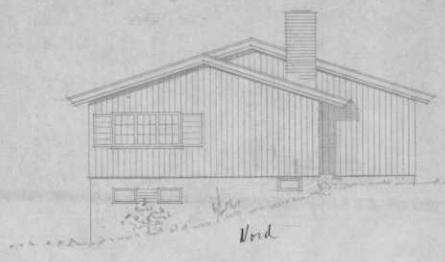
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler og feil er rettet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. juli 1969.

For bygningssjefen

Sverre Skrsarud

e.f.

DH+13263



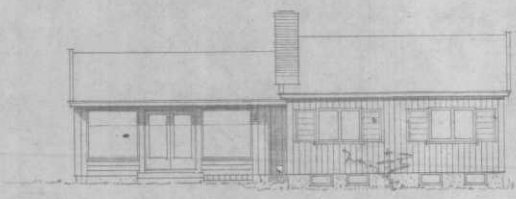
Vest



Sydl



Øst



Nord

42-68
4
BÆRUM

Enebolig på Gnr.33,
Bnr.347,til Vei 774
i Bærum.
For
Pastor Eirik Guldvog.

A/S BRØDRENE EEN
KIRKEGT. 15 - OSLO
TLF. 42 32 82

Tegn.:

Dato: 19-12-67

Målt: 1:100

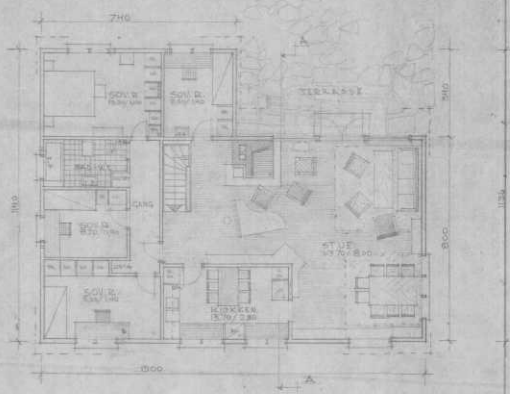
Type nr.: E 133

Blad: 2

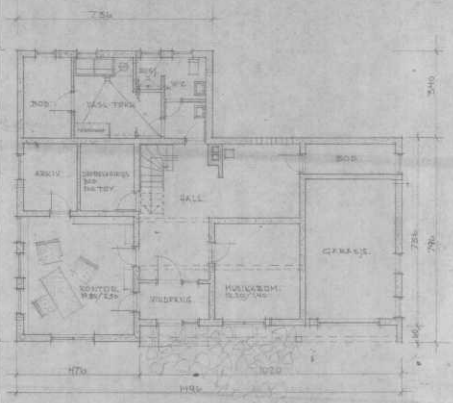
FASADER

Denne tegning må ikke brukes uten tillatelse. Overtredelse påtales etter loven.

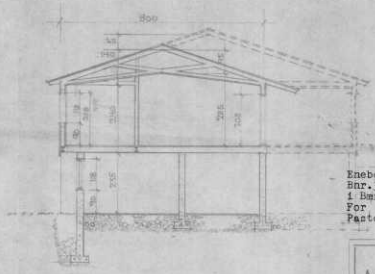
DH+13262



I.PLAN



KJELLERPLAN


800
2250
2250
2250

enova

Energiattest



Adresse **Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357695**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17221582**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **347**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **K0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **284,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **262,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **270,08**

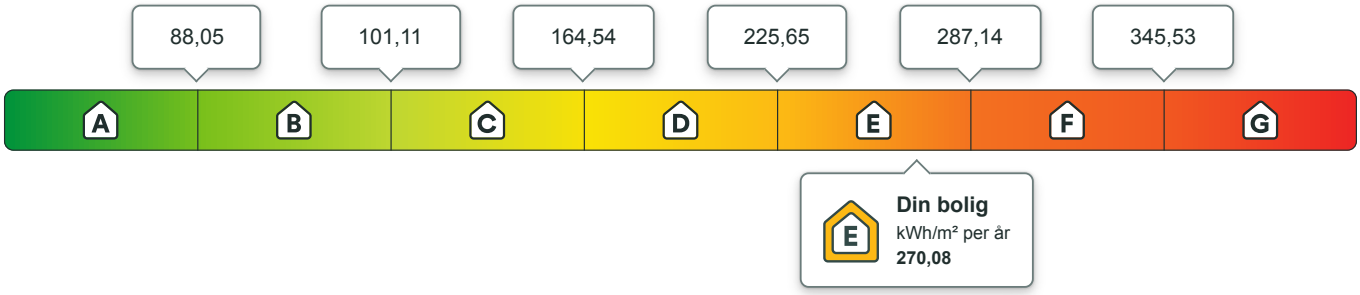
Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
74 415,41	**268,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	33	**Bnr**	347	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Nils Lassons vei 11 , 1359 EIKSMARKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1968/42	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 347	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nils Lassons vei 11, gatenr 1774 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 5	Østerås-Eiksmarka 01 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060302 801	Eiksmarka Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 097,2 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/33/347	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/33/347	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.06.2012	Berørt	3201/33/332	0,0
	Matrikkelført:	13.07.2012	Berørt	3201/33/347	0,0
			Berørt	3201/33/348	0,0
			Berørt	3201/201/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.10.1965	Avgiver	3201/33/332	-1 098,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/33/347	1 098,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.10.1965	Berørt	3201/31/154	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2023	Berørt	3201/33/65	0,0
			Berørt	3201/33/158	0,0
			Berørt	3201/33/233	0,0
			Berørt	3201/33/252/0/1	0,0
			Berørt	3201/33/252/0/2	0,0
			Berørt	3201/33/253	0,0
			Berørt	3201/33/254	0,0
			Berørt	3201/33/264	0,0
			Berørt	3201/33/331	0,0
			Berørt	3201/33/332	0,0
			Berørt	3201/33/333	0,0
			Berørt	3201/33/334	0,0
			Berørt	3201/33/335	0,0
			Berørt	3201/33/336	0,0
			Berørt	3201/33/337	0,0
			Berørt	3201/33/338	0,0
			Berørt	3201/33/339	0,0
			Berørt	3201/33/340	0,0
			Berørt	3201/33/341	0,0
			Berørt	3201/33/342	0,0
			Berørt	3201/33/343	0,0
			Berørt	3201/33/344	0,0
			Berørt	3201/33/345	0,0
			Berørt	3201/33/346	0,0
			Berørt	3201/33/347	0,0
			Berørt	3201/33/348	0,0
			Berørt	3201/33/349	0,0
			Berørt	3201/33/350	0,0
			Berørt	3201/33/351	0,0
			Berørt	3201/33/352	0,0
			Berørt	3201/33/353	0,0
			Berørt	3201/33/354	0,0
			Berørt	3201/33/370	0,0
			Berørt	3201/33/371	0,0
			Berørt	3201/33/393	0,0
			Berørt	3201/33/403	0,0
			Berørt	3201/33/414	0,0
			Berørt	3201/34/43	0,0
			Berørt	3201/34/93	0,0
			Berørt	3201/201/1	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0
			Berørt	3201/300/1504	0,0
			Berørt	3201/300/2182	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nils Lassons vei 11	Bolig	247,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	266,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	266,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17221582			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		127,0		127,0				
H01			139,0		139,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



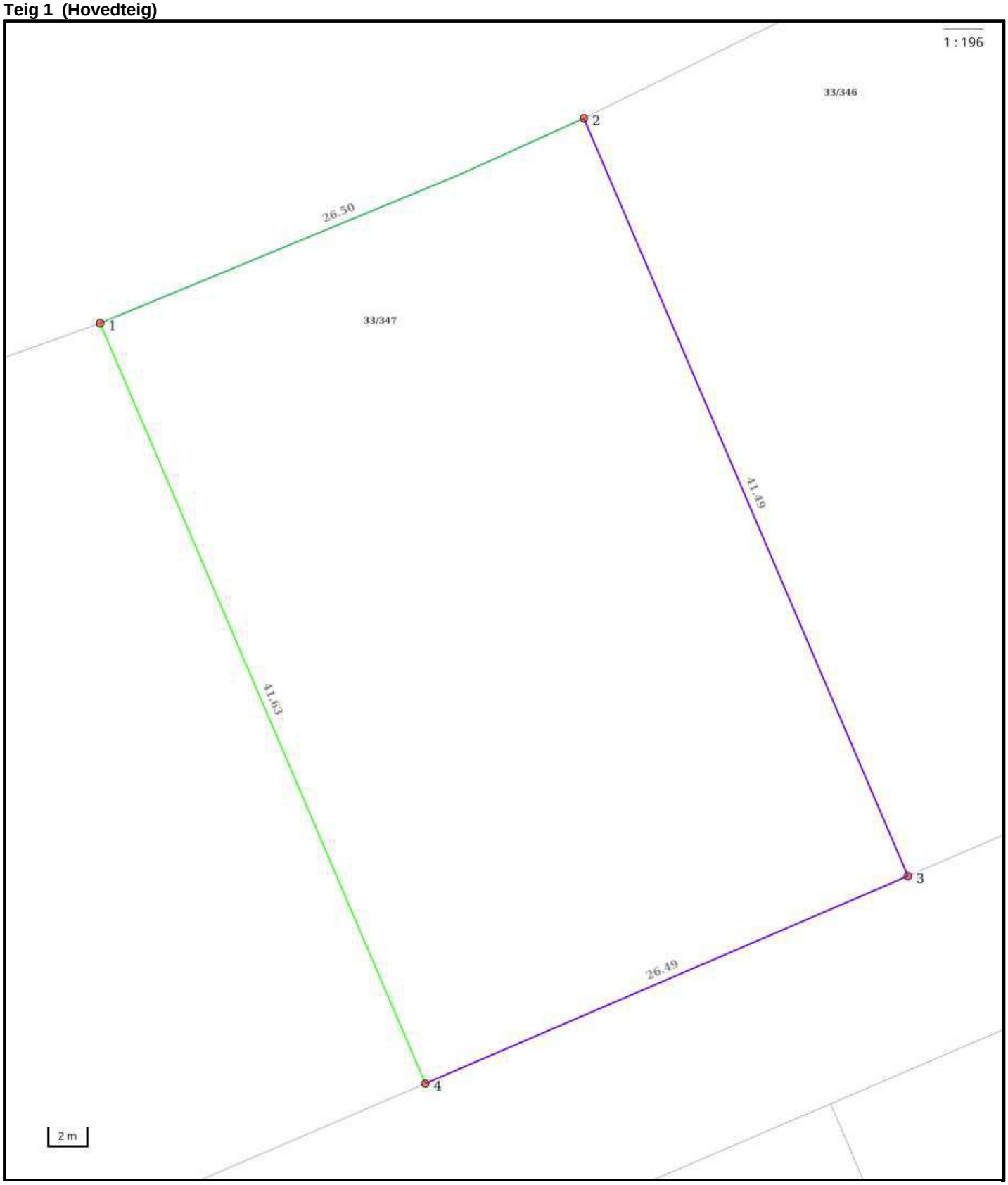
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 097,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 971,28	590 840,88	26,50m	Terrengmålt	10	-410,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 646 983,76	590 864,25	41,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 947,26	590 883,98	26,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 934,66	590 860,68	41,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA								

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	11 020,14 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 429,12 kr
Sum	**26 354,58 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	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	266 m2	39.80	1/1	0 %	10 587,20 kr	6 175,88 kr
Avløp etter areal	15%	266 m2	45.26	1/1	0 %	12 040,22 kr	7 023,46 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**28 602,61 kr**	**16 684,90 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90118448 (Avgiftsadresse: Nils Lassons Vei 11)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Gang	A1	05.01.2022	18.09.2024	Utenfor rute	Utført
2 etasje stue	A2	05.01.2022	18.09.2024	Utenfor rute	Utført
2 etasje stue	A1	05.01.2022	18.09.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	Tatt ned i hele bygningen oga defekt system.	12.01.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-33/347, Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.07.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	27.07.2026	Ikke funnet	0.78 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.08.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.07.2026	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	8.7 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	3.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.07.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

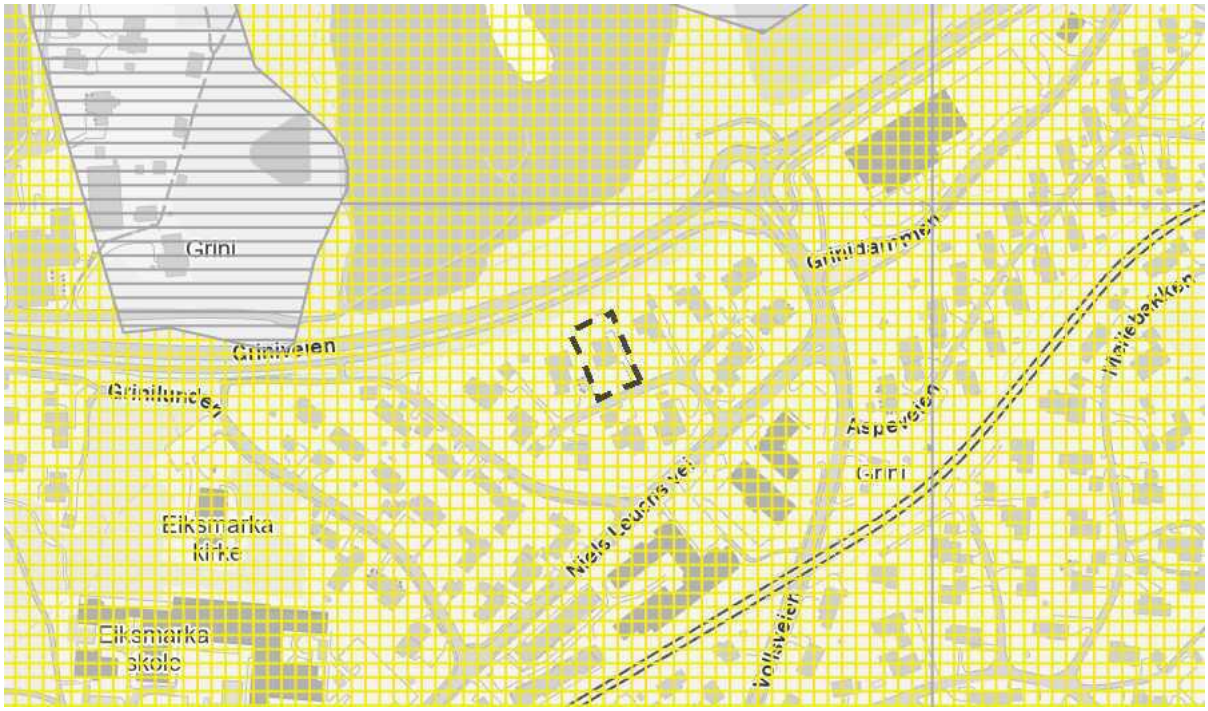
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

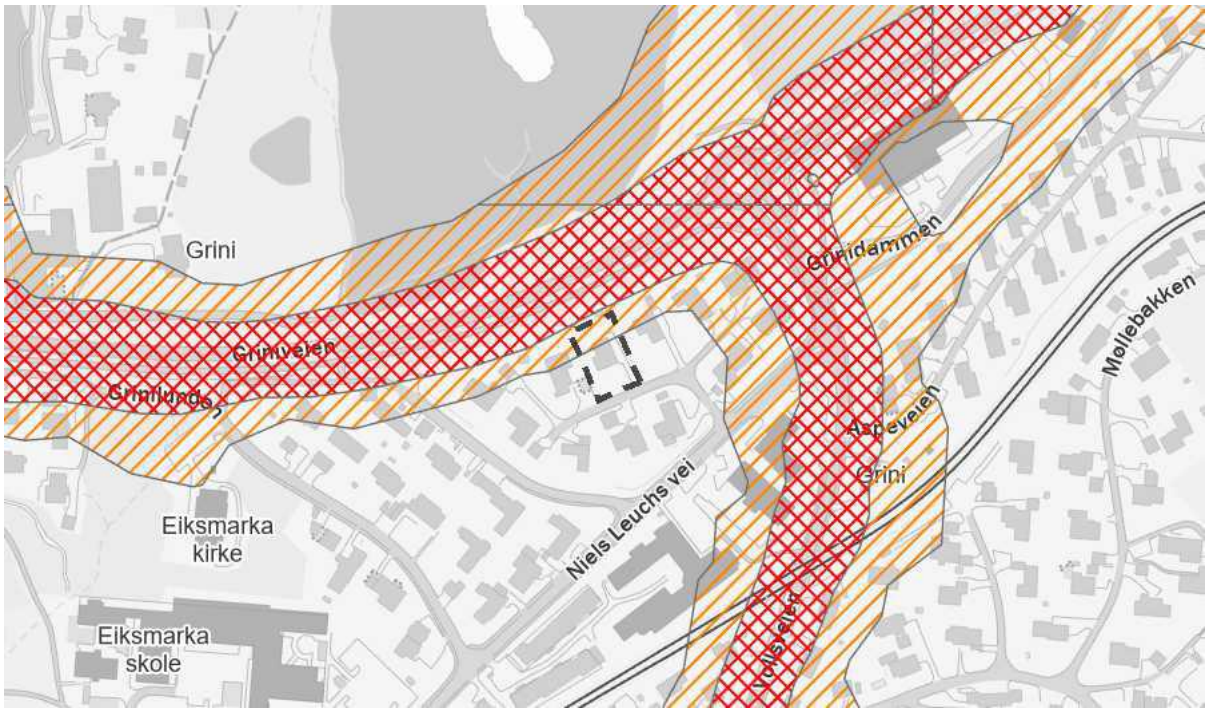
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nils Lassons vei 11

Nabolaget Eiksmarka/Vestjordet - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	7 min 3.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grini Linje 2N, 212, 230	1 min 0.1 km
Eiksmarka Linje 2	6 min 0.5 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.6 km

BARNEHAGER

Grini barnehage Avd Briskehaugen (... 55 barn	8 min 0.7 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehage (1... 55 barn	9 min 0.8 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 34 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eiksmarka	6 min
Coop Extra Eiksmarka	11 min

FINN 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

Eiksmarka Senter	6 min
Apotek 1 Eiksmarka	6 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Eiksmarka skole	5 min
Røa Vel - ballbinge	11 min
EVO Røa	18 min
SATS Røa Trening&Bad	19 min

«Det er et pent, meget stille og solrikt området nær marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

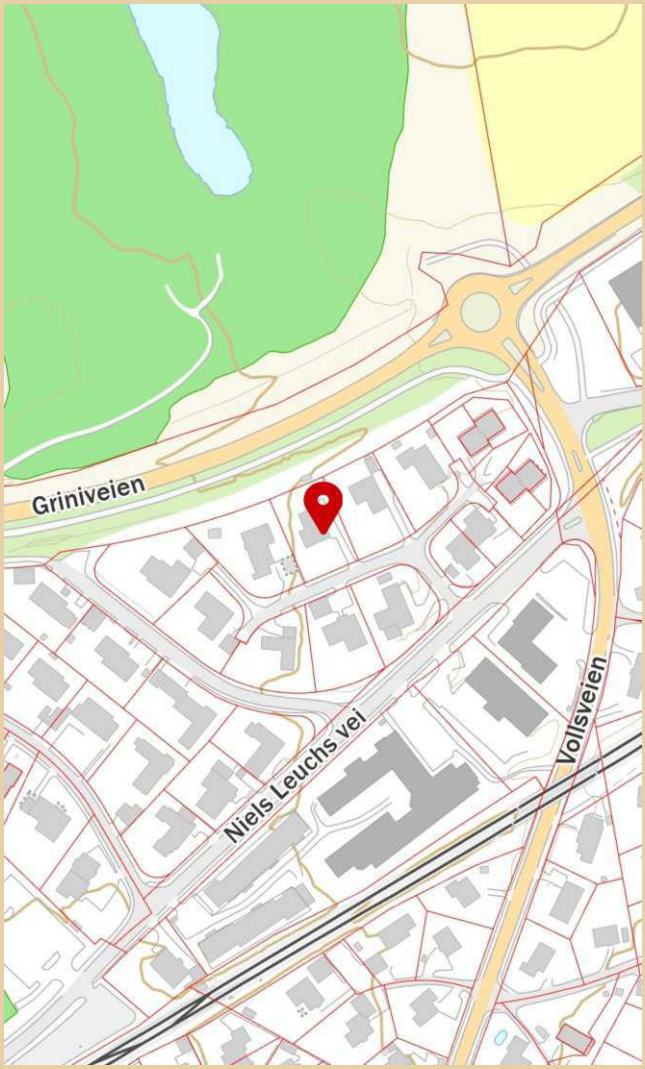
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk



FINN 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/307995/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:58

Dbnr. 7995
den 13/12 1968

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 33 br.nr. 347 parsell nr. 4

Adresse Vei 774, Eiksmarka.

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Eiksmarka den 21/5 1968.

Eirik Guldvog
Eiers egenhendige underskrift

(Eirik Guldvog)
Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

.....

ABB 3000 2-63

Stempelmerker kr. 380,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 14/6 - 1968
av Sørum i Ø. Bærum

Dbnr. 3608
den 14/6 1968

Skjöte

A/S Bærum Tomteselskap skjöter og overdrar med dette til Eirik Guldvog, f. 23/11 1915 sin eiendom gnr. 33 bnr. 347 i Östre Bærum.

Kjöpesummen, kr. 37.300,-
blir stående med pant i eiendommen etter byggelån og senere 1. og 2. prioritets pantelån på inntil kr. 220.000,-. Kjöpesummen forrentes og avdras etter nærmere bestemmelse av Bærum formannskap.

Tomten skal bebygges villamessig i samsvar med gjeldende reguleringsplan så snart råd er og senest innen 2 år. Blir byggefristen ikke overholdt, kan selgeren forlange tomten tilbakeskjötet mot å refundere kjöpesummen.

Selgeren eller Bærum kommune har ingen gjerdeplikt for tilstötende grunn. Selgeren kan forlange at kjöperen går inn som medlem av godkjent velforening og forbeholder seg å gi andre parselleiere rett til å före vann- og avlöpsledninger langs tomtegrensen.

Bærum kommune forbeholdes rett til - etter kommunestyrets nærmere bestemmelse - å kreve innbetalt en engangsavgift for tilknytning til kommunalt kloakkrenseanlegg samt en årlig avgift for drift av renseanlegget.

Sandvika, den 14/6 1968.

A/S Bærum Tomteselskap

Einar M. Olsen

Vi bekrefter at Einar M. Olsen har underskrevet dette skjöte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Oddmar Myklebust ..... Arnd Sæthm .....

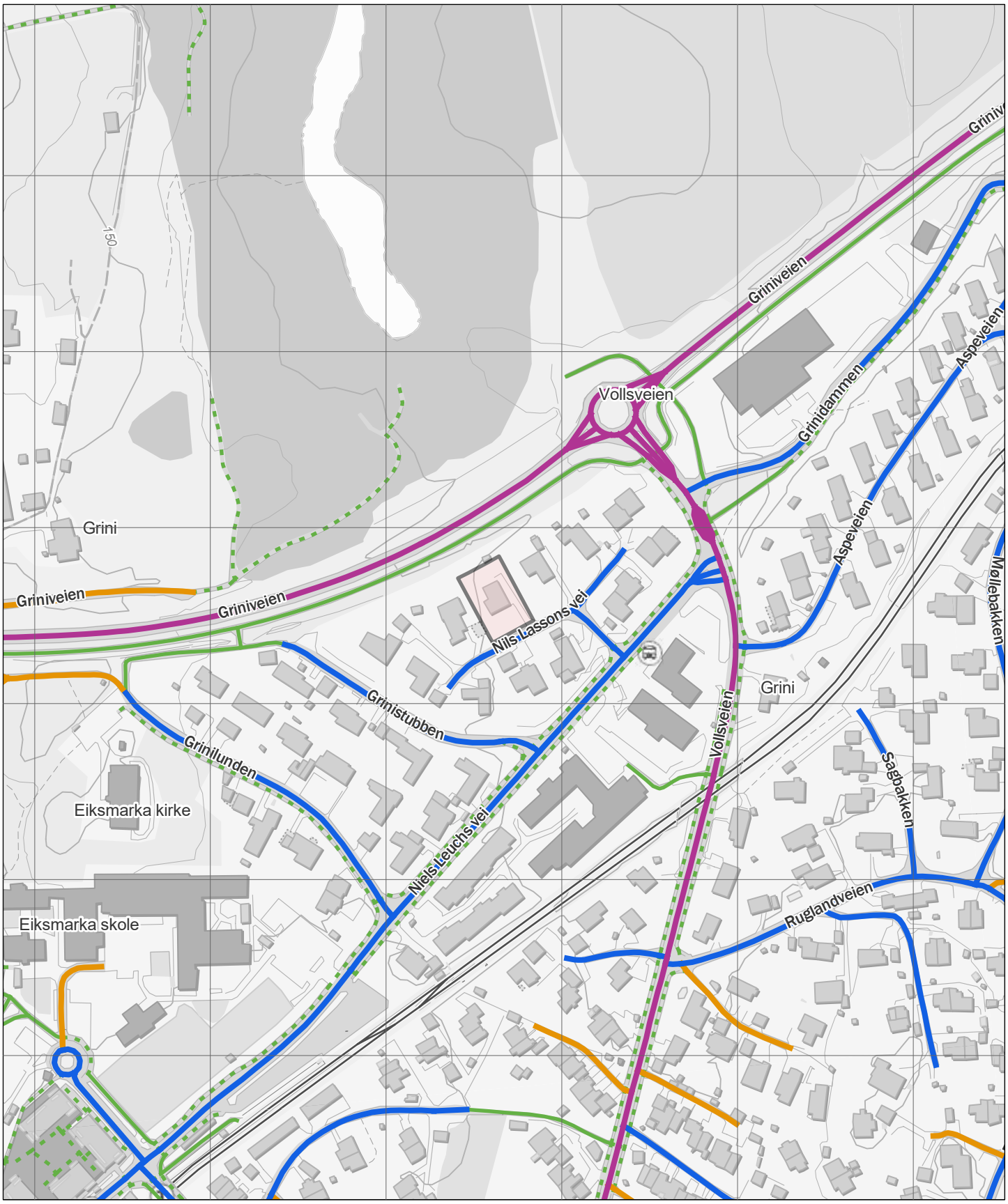
380
40

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 33/347/0/0
Adresse: Nils Lassons vei 11, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/08/2026



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

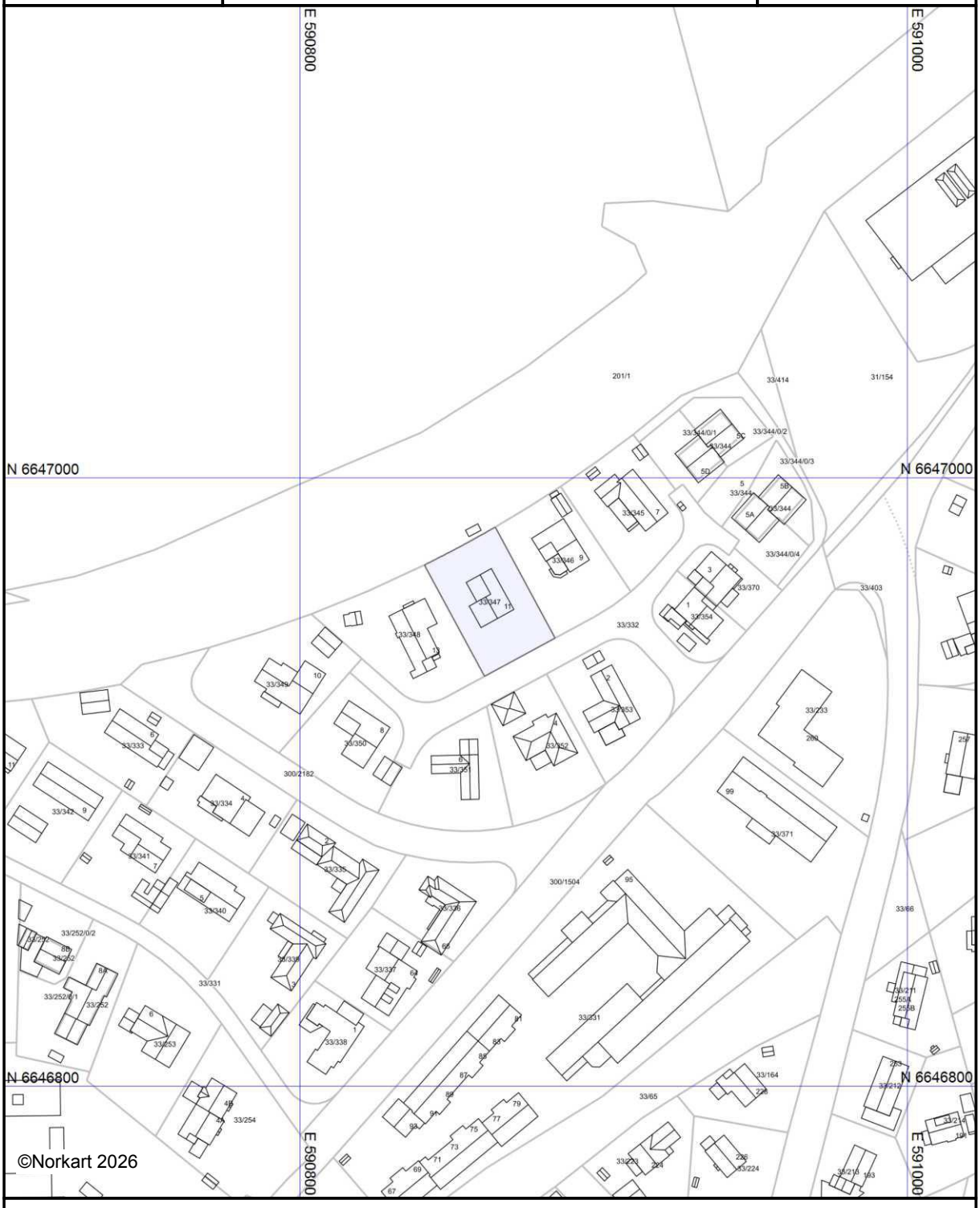
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 33/347
Adresse: Nils Lassons vei 11
Utskriftsdato: 04.08.2026
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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Turveg/turdrag - eksisterende

Bærum kommune

VAledninger

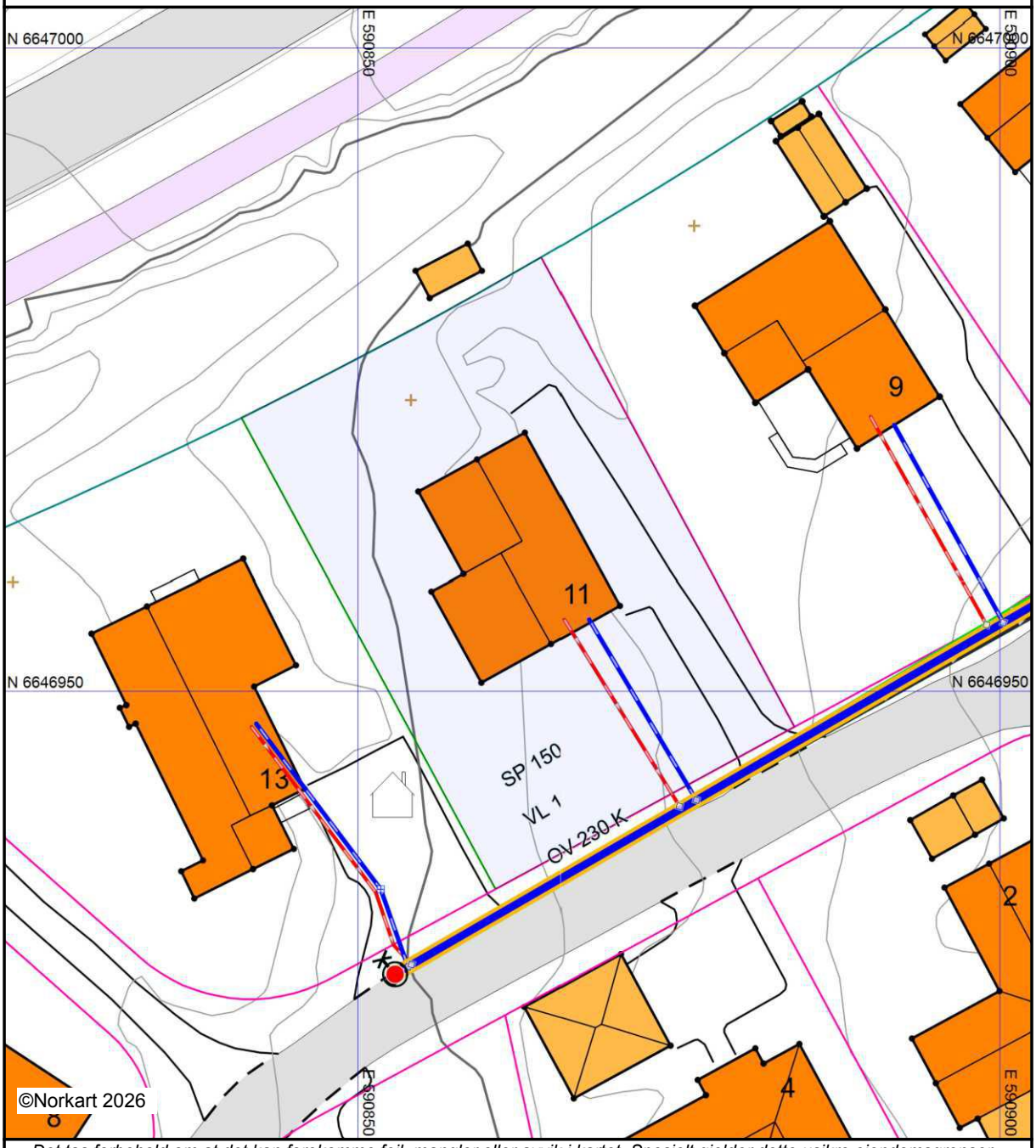
Eiendom: 33/347
Adresse: Nils Lassons vei 11
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

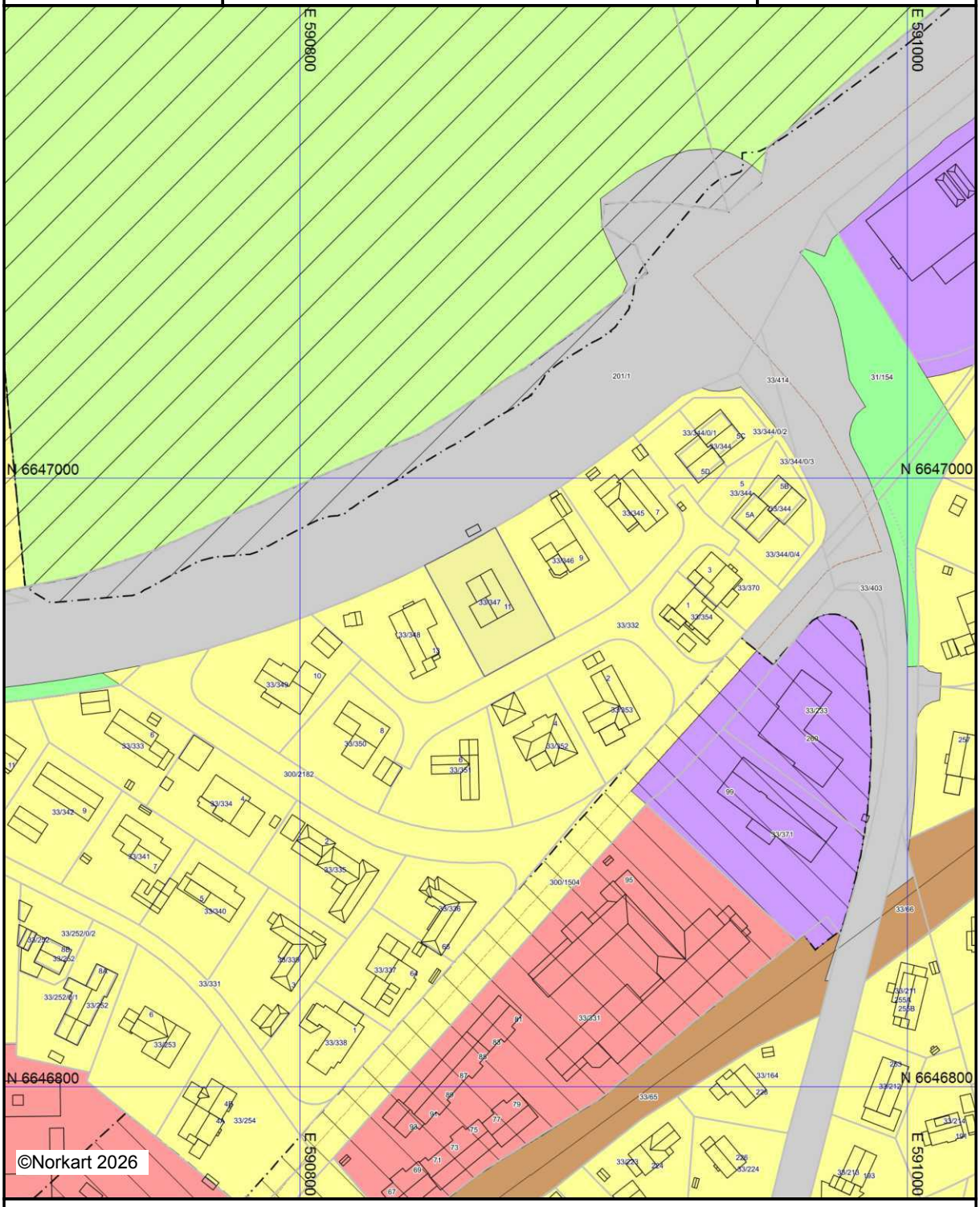
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/347
Adresse: Nils Lassons vei 11
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



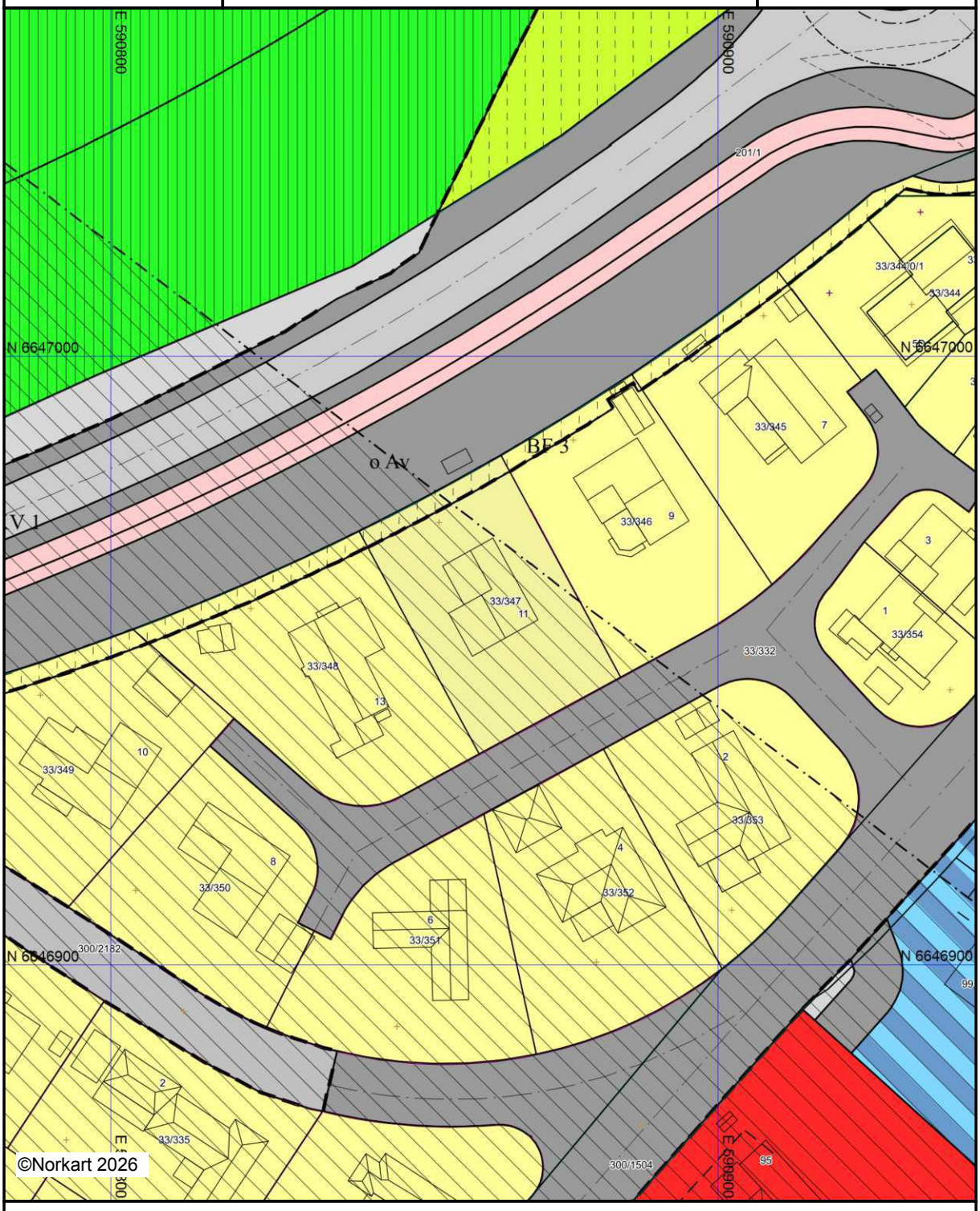
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 33/347
Adresse: Nils Lassons vei 11
Dato: 04.08.2026
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



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:
Nils Lassons vei 11, 1359 Eiksmarka
Gnr. 33, Bnr. 347, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260441

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

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

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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