PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LILLENGVEIEN 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

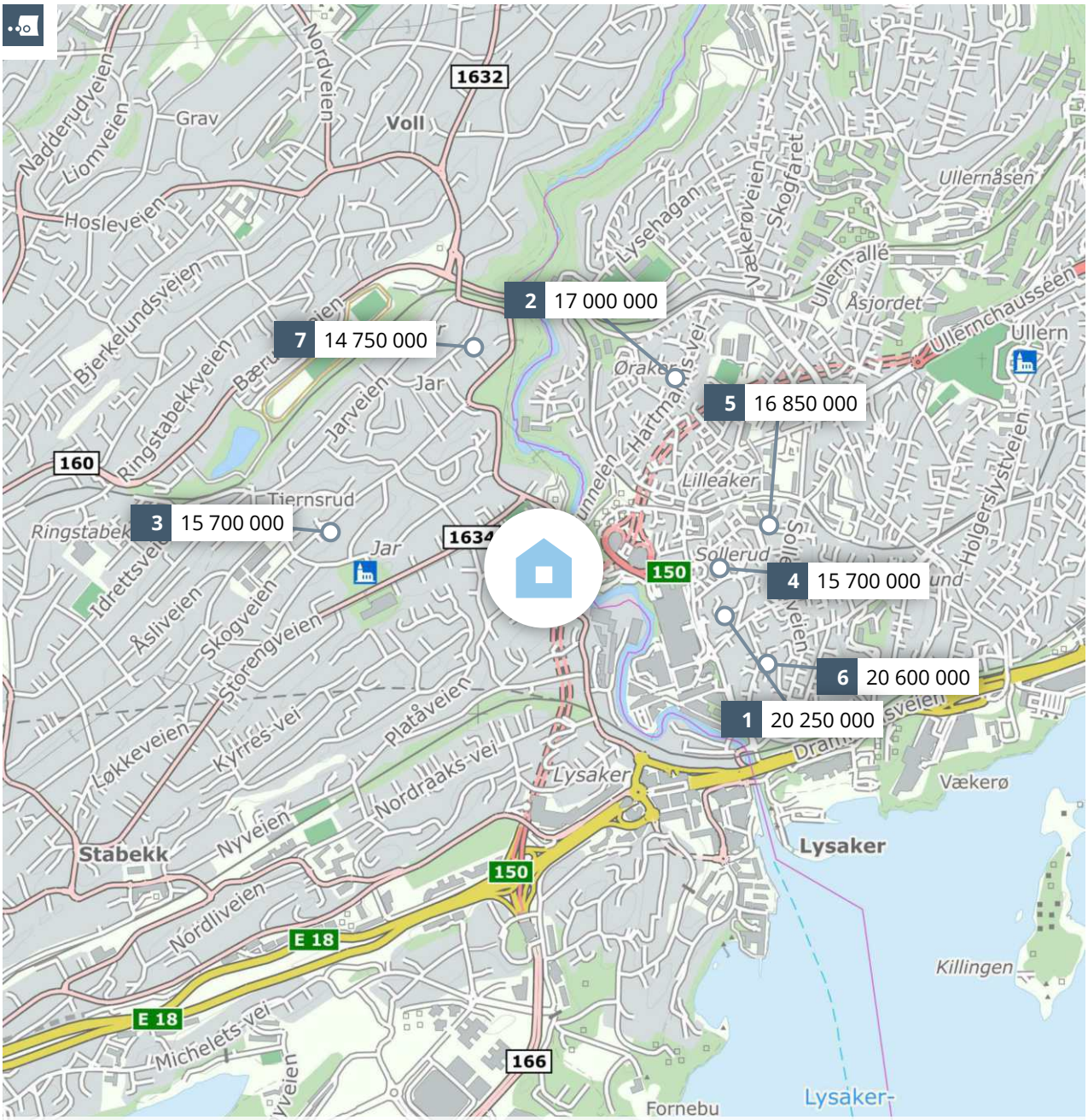
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LILLENGVEIEN 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.01.2026

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillengveien 1 C, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 38 BNR 841 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 05

Verdivurdert til

13 250 000

-	13 250 000	63 702
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					619 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haråsveien 2 B				17.06.2025	21 500 000	**20 250 000**	0	20 250 000	**75 279**
	269 m²	2002	759 m²	5 sov						
2	Hartmanns vei 22 A				29.09.2025	17 900 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**88 542**
	192 m²	1967	604 m²	3 sov						
3	Skogveien 28 C				13.05.2025	13 800 000	**15 700 000**	0	15 700 000	**85 326**
	184 m²	1983	1 363 m²	3 sov						
4	Haråsveien 19 B				05.02.2025	15 000 000	**15 700 000**	0	15 700 000	**91 813**
	171 m²	1983	445 m²	3 sov						
5	Ombergveien 20 A				07.05.2025	14 900 000	**16 850 000**	0	16 850 000	**61 949**
	272 m²	1988	766 m²	3 sov						
6	Kirkehaugsveien 9 C				13.08.2025	22 500 000	**20 600 000**	0	20 600 000	**90 351**
	228 m²	2025	1 310 m²	4 sov						
7	Alfheimveien 6 B				23.06.2025	14 900 000	**14 750 000**	0	14 750 000	**87 798**
	168 m²	2006	1 476 m²	2 sov						

Boligen har en innholdsrik planløsning over 3 etasjer. I underetasjen er det en godkjent utleiedel som gir gode leieinntekter. Det må påregnes enkelte oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Eiendommen har garasje med tilhørende carport, samt god plass til flere biler på egen gårdsplass.

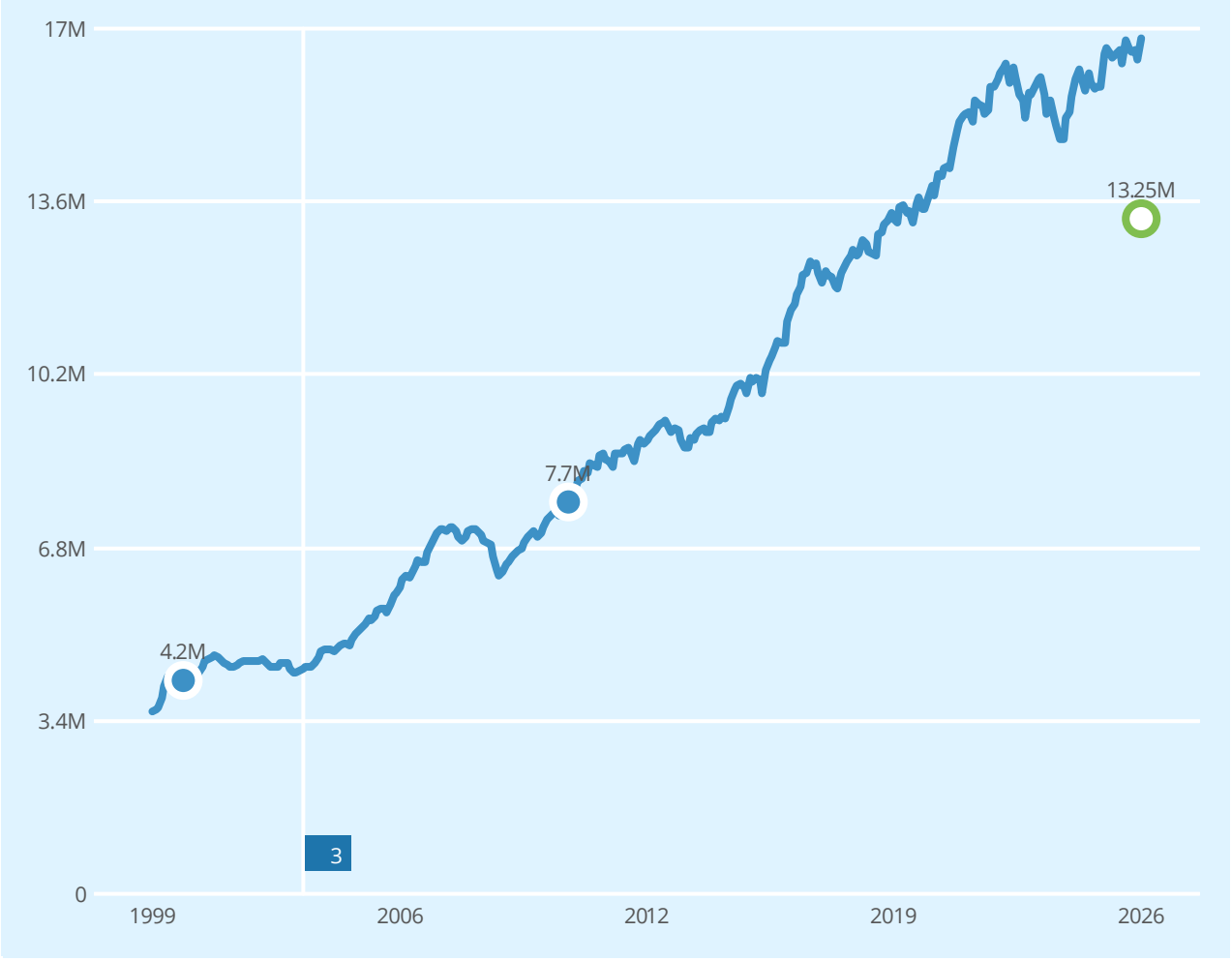
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2010	07.10.2010	11.01.2011	7 590 000	7 700 000	0	7 700 000	4
14.03.2008		14.03.2008	-	1 800 000	-	1 800 000	5
22.01.2003		22.01.2003	-	1 200 000	-	1 200 000	5
10.07.2000		10.07.2000	-	4 200 000	-	4 200 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Noe oppgradering

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

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

11
eneboliger til salgs

22.1M
21.5M
20 664 000 Prisantydning i snitt
20.3M
19.7M
19.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

18
eneboliger solgt

17.3M
16.8M
16 033 000 Prisantydning i snitt
15 622 000 Salgspris i snitt
15.3M
14.8M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 281 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 499 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

63 702 Lillengveien 1 C Totalpris 13 250 000

Tilstandsrapport

Enebolig med sekundærbolig
Lillengveien 1C , 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 38, bnr. 841

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1639 **Referansenummer:** PC4399

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Medansvarlig

Eiolf Rasmussen

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer med sekundærbolig.

Boligen har noe etterslep av vedlikehold og det må forventes tiltak og oppgraderinger.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig med sekundærbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i faste moduler som er produsert på fabrikk og satt sammen på byggeplass.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk. Koblet glass med sprosser på isolerglass.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Isolerte ytterdører av tre.

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra sokkelleiligheten i underetasjen.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue i 1.etasje.
Utvendig trapp i trekonstruksjon fra terrasse i underetasje.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon i terreng.
Betongplate belagt med skifer ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, fliser og ubehandlet betong
Overflater vegger med malte plater og malt mur
Overflater himling med malte slette flater, panel og himlingsplater
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har trapp i treverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom underetasje:
Tidligere bod, tatt i bruk som vaskerom.
Vaskerom med ubehandlet betonggulv og panel på vegger.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom fra byggeår. Tatt i bruk som bod/lagring.
Gulvbelegg på gulv og malte vegger.
Ikke utstyr montert.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2005 iflg tidligere verditakst.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad loftsetasje:
Ukjent alder på badet. Tatt i bruk som bod/lagring.
Fliser på vegger og gulv. Varmekabel i gulvet.
Ikke utstyr montert.

Bad (sokkelleilighet):
Bade med ukjent alder.
Fliser på vegger og gulv.
Innredet med utslagsvask, servant og opplegg for dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredningen er fra 2007 iflg tidligere verditakst.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning hoveddel:
Kjøkkeninnredningen er fra 2003 iflg tidligere verditakst.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål 2 stk. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, gasstopp, stekeovn, oppvaskmaskin,
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hoveddel:
Toalettrom med panel på vegg og laminat på gulv. Rommet er innredet med servant og toalett.

Toalettrom sokkelleilighet:
Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fornyet i 2003/05/07. Vannrør av kobber og rør-i-rør (plast). Avløpsrør er av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsstempel 2019
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i sokkelleilighet med produksjonsstempel 1999
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og lufteluker ved vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i underetasje og i 1. etasje
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er original fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betongstein og svillemur av tre.
Tomten er skrå, opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendig vannledning er av kobber. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med sekundærbolig

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

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

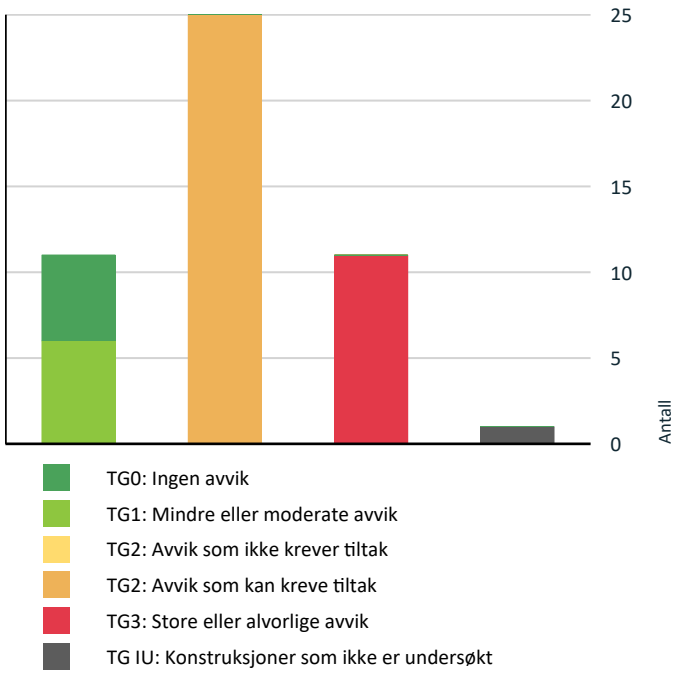
I tillegg er planløsningen endret i 1. etasje som ikke er søknadspliktige bruksendringer.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

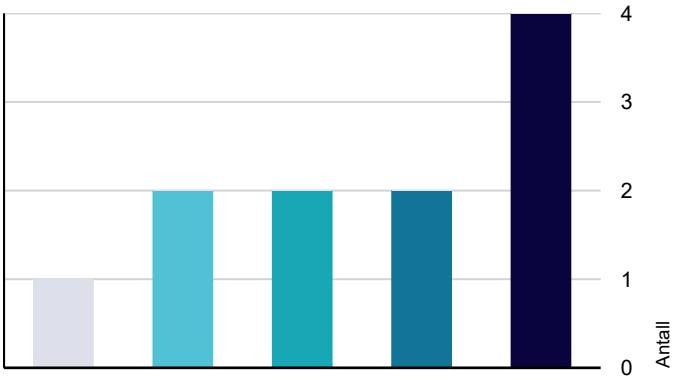
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sekundærbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (sokkelleilighet) > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad /tatt i bruk som bod/lagring) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (tatt i bruk som bod/lagring) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad (sokkelleilighet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (sokkelleilighet) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SEKUNDÆRBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Innredet loft	Innredet loft med soverom, loftsstue, bad og toalett. Fremvist ferdigattest. Rommet ble trolig innredet tidligere, men søkt i etterkant.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er malt/overflatebehandlet i 2023 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Det er registrert en knekt takstein på takflate mot nord.
Det er registrert spredt råte på vindskier

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

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

Knekt takstein må skiftes for å redusere risiko for at vann trenger inn.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

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

Det er sprekk i nedløpsrør på hjørne av fasade øst. Nedløp har løsnet fra innfesting.
Det lekker fra endelokk på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløpsrør må skiftes for å unngå fuktskader på kledningen.
Takrenner med utettheter kan føre til fuktskader og det anbefales å utbedre/skifte takrennene.

Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje, og vil da kunne skade bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er noe spredte råteskader på nedre del av panel.
Det er registrert svertesopp på panel og oppunder takutspring.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Spredt råte i nedre del av kledningen kan settes i sammenheng med begrenset lufting. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Svertesopp skader normalt ikke trekledningen, men det anbefaleslikevel at panel bør vaskes og males for å redusere risiko for annen organisk vekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

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

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig fra kryploft. Det er registrert noe manglende isolasjon i takflater og fuktmerker på isolasjon.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. på resterende takkonstruksjon, da denne er lukket.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dersom dampsperren (plasten) mot kaldt loft er utett, det vil føre til kondensering på kryploftet. Ytterligere undersøkelser av dampsperre og lufting over isolasjon på kryploft anbefales.
Luftespalte over isolasjon i skråtakflater er viktig for at evt kondens/fukt som trekker inn i konstruksjonen skal tørke opp.
Lukket takkonstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig. Ved missfarging i takflater bør tiltak iverksettes.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk. Koblet glass med sprosser på isolerglass stemplet med produksjonsår: 1983

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er glipper mellom koblet glass og isolerglass.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindusfelt må utbedres for å hindre vanninntrenging.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
Vinduene bør males og løse sprosser må festes.

TG 2 Dører

Isolert ytterdør av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1983

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Inngangsdører subber i terskel.
Terrassedør subber i karm.
Det er fuktskade på utvendig brystning på terrassedør i 1.etg
Det er råteskade og manglende beslag under terskel på terrassedør i underetasjen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørblader trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.
Det må påregnes utbedring av overflater og tettelister for å hindre ytterligere skader.
Råteskade på dør må utbedres eller skiftes og beslag må monteres for å hindre ytterligere skade.

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering av glass. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra sokkelleiligheten i underetasjen.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue i 1.etg

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,63 meter på terrassen fra sokkelleiligheten og er for lavt i forhold til dagens krav.
Stedvis værslitte terrassebord.
.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.
Det er enkelte terrassebord med råteskade og det er værslitt

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte terrassebord bør skiftes på grunn av slitasje. Terrassebord trenger vedlikehold for å bevare treverket.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra terrasse i underetasje
Utvendig trapp i betongkonstruksjon i terreng
Betongplate belagt med skifer ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra terrasse mangler rekkverk og er årsak til TG3.
Det er forvitring av betong på trapp i terreng.
Det er løse skifer på platting foran inngangsparti

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres av sikkerhetsmessige årsaker og er avviket som er kostnadsestimert.
Betongtrapper som forvitrer og løs skifer bør repareres for å unngå at vann trenger inn i konstruksjonen og fører til forstpreng og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Andre utvendige forhold

Takoverbygg ved kjøkkendør oppført i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fundament for takoverbygg har setninger slik at konstruksjonen har blitt skjev.
Konstruksjonen har løsnet fra innfesting på vegg og takkonstruksjonen er kun festet i panel.
Det mangler veggbeslag over takstein

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fundamenter må utbedres og innfesting av konstruksjon mot vegg må utbedres for å sikre konstruksjon fra å løsne.
Veggbeslag over takstein må monteres for å hindre skader i veggkonstruksjonen.
Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen må rives å bygges opp på nytt og kan føre til ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, fliser og ubehandlet betong
Overflater vegger med malte plater og malt mur
Overflater himling med malte slette flater, panel og himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bom/hulrom under fliser i hybel.
Det er løse skjøter på himlingsplater i stue.
Oppsprekking i skjøter på parkett.
Oppsprekking på veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løse himlingsplater i stue utbedres for å hindre utvikling av skade og at platene løsner.

Bom i fliser kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning.

Bruksslitasjen og glippene på parkettgulvene er først og fremst kosmetisk. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men for å få TG0/1 må gulvet utbedres eller skiftes.

Riss/sprekker på vegger/tak/smyg skyldes trolig krymp og setninger i bygget. Riss/sprekker er først og fremst kosmetisk. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men for å få TG0/1 må avviket utbedres. .

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom rommet ved trapp og kjøkken i 1.etasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15-20 mm gjennom rommene på loft.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm gjennom stue i hybel.
Det er registrert fuktskjolder i taket i boden rundt vann og avløp fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Boligen er møblert og det var mye gjenstander plassert sporadisk i rommene. Det er derfor vanskelig å måle nøyaktig avvik selv om instruks er fulgt. Det kan sånn sett ikke utelukkes at det vil påvises ytterligere avvik når boligen er tom. Er skjevheter avgjørende anbefales det derfor å undersøke ytterligere når boligen er tom.

Det er ikke registrert fukt der det er påvist fuktskjolder i taket. Eier opplyser at det var slik ved overtagelse av huset, uten utvikling siden. Opplysningene kan tyde på at dette er fra tidligere og det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 3 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til radonmåling i private boliger med utleiedel. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da radon kan ha negative konsekvenser for helse og er et krav. Slike målinger må gjennomføres i det kalde halvåret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

Det foreligger feiertilsyn fra 2022 med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong med fliser. Vegger av mur, stedvis utforet med isolasjon og plater.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 20,5%.
Målingen er utført i bunnsvill i utforet vegg fra kjøkken.

Det er montert dampserre/plast i veggen som ikke er anbefalt i dag på grunn av risiko for kondensering inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. Årsaken må settes i sammenheng med eldre drenering og plast/dampsperre i veggen.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.
Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Forholde bør utbedres om huset renoveres.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tidligere bod, tatt i bruk som vaskerom.
Vaskerom med ubehandlet betonggulv og panel på vegger.
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke membran tettesjikt i rommet og det er påvist fuktskade på/i vegg bak utslagsvasken og vaskemaskinen.
Det er drypplekkasje fra vaskemaskinstilkoblingen som trolig er årsaken.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må forventes skader i skjult konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet. Kostnader er beregnet under generelt og er derfor ikke beregnet under denne posten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD (SOKKELLEILIGHET)

TG 3 Generell

Bade med ukjent alder.
Fliser på vegger og gulv.
Innredet med utslagsvask, servant og opplegg for dusj.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det sannsynligvis ikke er tettesjikt/membran på badet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD (SOKKELLEILIGHET)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

LOFT > BAD /TATT I BRUK SOM BOD/LAGRING)

TG 3 Generell

Ukjent alder på badet.
Fliser på vegger og gulv. Varmekabel i gulvet.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eier opplyser at rommet ikke er brukt som bad i eierperioden fordi det ble opplyst at det var lekkasje da boligen ble kjøpt. Det er ikke montert utstyr til bruk i våtrommet og brukes som lagring på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må derfor forventes at badet fortsatt er utett. Skal rommet tas i bruk som bad/våtrom, må rommet oppgraderes etter dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LOFT > BAD /TATT I BRUK SOM BOD/LAGRING)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i i nedre del av vegg mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM (TATT I BRUK SOM BOD/LAGRING)

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Tatt i bruk som bod/lagring
Gulvbelegg på gulv og malte vegger.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet blir ikke brukt som vaskerom i dag og det er ikke tilkoblet utstyr.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Gulvbelegget har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > VASKEROM (TATT I BRUK SOM BOD/LAGRING)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005 iflg tidligere verditakst.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig smøremembran stedvis i sluket, men synlig gulvbelegg ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er noe usikkerhet rundt tettesjiktet på gulvet. Det kan se ut som at det er et gulvbelegg med oversmurt membran, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Sluket under badekaret er utilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Avviket er årsaken til TG3.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hovedsluket (under badekar) er utilgjengelig for inspeksjon og avløp fra dusjen føres hit. Det er noe usikkerhet rundt løsningen for tettesjikt membran på gulvet og hovedsluket bør derfor kontrolleres ved jevne mellomrom. Jevnlig kontroll og rengjøring er ikke mulig slik det er i dag og det anbefales å sørge for tilkomst. Tilkomst kan være vanskelig på grunn av slukets plassering og det kan ikke utelukkes at badekaret bør fjernes.

Kostnader er estimert for å etablere større luke for tilkomst, men forholdet bør kartlegges flør tiltaket igangsettes. Ytterligere kostnader vil tilkomme dersom det blir nødvendig å fjerne badekaret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Blandebatteri og dusjhode er skjult i konstruksjonen og det er ikke verifisert eller dokumentert lekkasjesikring/drenering fra utstyret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å verifisere lekkasjesikring fra skjult blandebatteri og dusjhode. Uten løsning for lekkasjesikring er det risiko for skader i skjulte konstruksjoner ved en lekkasje, uten at det blir oppdaget raskt.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (SOKKELLEILIGHET)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 iflg tidligere verditakst.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (SOKKELLEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2003 iflg tidligere verditakst.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål 2 stk. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, gasstopp, stekeovn, oppvaskmaskin,
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje på kjøkkenbatteri

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenbatteri bør skiftes for å unngå større lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM (SOKKELLEILIGHET)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegg og laminat på gulv. Rommet er innredet med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Knirk i gulv bør utbedres når rommet oppgraderes, men har små konsekvenser utover at det er sjenerende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fornyet i 2003/05 (kjøkken/bad hoveddel) samt i 2007 (kjøkken i leilighet). Opplysninger fra tidligere verditakst.
Vannrør av kobber fra byggeår og plast (rør i rør) ved senere oppgraderinger.
Stoppekran er påvist og er plassert i vaskerom og bod i sokkelleilighet.
Det er installert vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran i hybel er ikke funksjonstestet da den ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaring.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg og lufteluker ved vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eíer opplyser at varmepumpen var montert da hun tok over boligen (siden før 2010) , og at det var service på den høsten 2023.

Normal brukstid på en luft-luft varmepumpe er 12-15 år med jevnlig vedlikehold.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsstempel 2019
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i sokkelleilighet med produksjonsstempel 1999

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i underetasje og i 1. etasje

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1984 Det meste av anlegget er fra byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Fremvist Gjensidge el kontroll fra 2012.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Stikkontakten til varmtvannsbereder. Er senere skiftet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Følgende avvik som gir TG3 er registrert:
- Ubeskyttede ledninger med berøringsfare fra lampepunkt i 1. etasje.
- Hull i sikringsskap i 1. etasje.
- Downlights i innkassing i sokkelleiligheten blinker iflg leietaker.

I tillegg er det meste av anlegget fra byggeår og alder begynner å gjøre seg gjeldende.

Generell kommentar

Det er kontroll av anlegget som er kostnadsestimert. Ytterligere kostnader kan ikke utelukkes dersom det avdekkes feil på anlegget.
Med bakgrunn i alder bør det påregnes oppgraderinger av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er original fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsikring/dreneringspapp er gravd ned under terreng uten topplist og den har sluppet fra topplist flere steder

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er riss i grunnmur på hjørne ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Årsaken er ikke kjent og det er usikkert om sprekken har vært der over tid. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og svillemur av tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren i hagen ved terrasse i 1.etasje er skjev. Den har falt inn og det er bevegelse i muren.
Ny svillemur av tre ved gårdsplass mot nabo er skjev

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men holdes under jevnlig observasjon. Ved negativ utvikling må tiltak forventes.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrå, opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplanting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendig vannledning er av kobber. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

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

Det er noe usikkerhet rundt alder og materiale på avløpsledninger fordi det foreligger få opplysninger. Det anbefales derfor en kontroll av utvendige avløpsrør.
I 2020 var det lekkasje på vannledningen som er bekreftet utbedret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje med tilstøtende carport i uisolerte trekonstruksjoner fundamentert på lettklinkerblokker. Gruset gulv. Saltak tekket med takstein.
Vippeport i tre.

Bygningen har noe skjevheter og det anbefales å undersøke ytterligere om årsaken.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

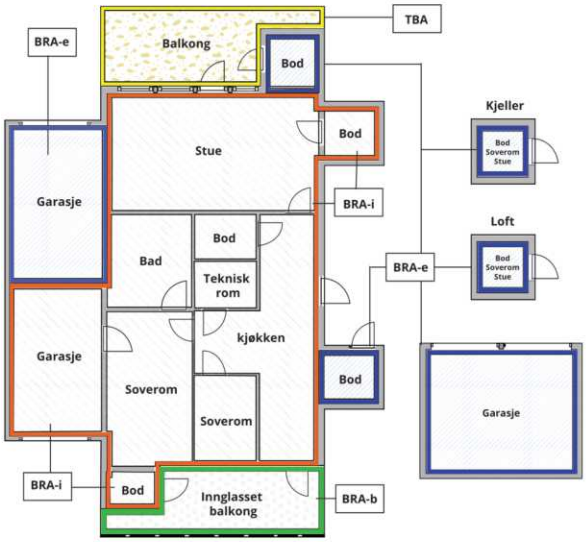
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 med sekundærbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	88			88	28		88
1. Etasje	92			92	32		92
Loft	28			28		32	60
SUM	**208**				**60**	**32**	**240**
SUM BRA	**208**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Vaskerom, Bod, Entré (sokkelleilighet), Bad (sokkelleilighet), Toalettrom (sokkelleilighet), Stue/kjøkken (sokkelleilighet), Soverom (sokkelleilighet), Bod (sokkelleilighet)		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Vaskerom (tatt i bruk som bod/lagring), Bad		
Loft	Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bad /tatt i bruk som bod/lagring), Toalettrom		

Kommentar

Bad og toalett på loftet er ikke måleverdig etter måleregler på grunn av lav takhøyde. Arealene er medtatt som ALH (areal med lav takhøyde) og er summert i GUA (gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

I tillegg er planløsningen endret i 1. etasje som ikke er søknadspliktige bruksendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra ett soverom på loftet.
Ved nivåforeskjell over 5 meter er det krav om ekstra tiltak for rømning fra vindu.
Brannstiger uten ryggbøyle slik vi ser her kan brukes på vindu på opptil 5 meter over bakken. Brannstiger med ryggbøyle kan brukes på vindu som er opptil 7,5 meter over bakken. Med mindre stigen eller vinduet har flammeskjerm skal den ikke monteres nærmere enn to meter fra vinduer eller balkongdører i etasjen under.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er inntilliggende carport til garasjen som ikke er måleveridig iht måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig med sekundærbolig	197	11
Garasje	0	17

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Inger Marit Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	841		0	619.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lillengveien 1C

Hjemmelshaver
Moen Inger Marit

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	11.03.2025		Fremvist		Nei
Haslum elektriske AS	21.03.2013	Samsvarserklæring: - Varmekabler mm i gang underetasje	Fremvist		Nei
Sandvika Elektro AS	02.06.2015	Samsvarserklæring: - Tilkobling av screens, bytte av termostat og dimmer	Fremvist		Nei
Sandvika Elektro AS	11.11.2016	Samsvarserklæring: - Strøm til garasje, tilkobling av stikk og lys, montere lampe i bod og bytting av deksler	Fremvist		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PC4399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250055

Selger 1 navn
Inger Marit Moen

Gateadresse
Lillengveien 1C

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250055

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har byttet servanter og satt inn servantskap. Utført av Jar-Tek Rør AS. Resterende arbeid beskrevet her ble utført av forrige eier, jeg beskriver kun det som stod i taksten da jeg overtok boligen: Litt flislegging utført av ufaglært. Membran, røropplegg og elektrisk arbeid, samt utforing av vegg for innebygd toalett er utført av fagfolk.
Arbeid utført av	Jar-Tek Rør AS og Sundkvist Bygg AS (forrige eier)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran lagt (før jeg overtok okt. 2010)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kommunen fant at det var vannlekkasje i vannledning fra mitt hus og ut til hovedvannledningen i Lllengveien. Lekkasjen var utvendig bak garasjen. Dette ble rettet opp og arbeidet godkjent av teknisk etat,Bærum kommune.
Arbeid utført av	Brødrene Hansen Graveservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier gikk til sak ang. fukt i kjeller, men tapte saken, da drenering var lagt i hht. den tids byggeforskrifter. Ved å fjerne tette skap i kjeller ble problemet utbedret til et normalt nivå. Har ikke hatt problemer etter at jeg flyttet inn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje: Det er kun takstein på taket, ingen undertak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leieboer har klaget på småkryp. Det ble bekreftet fra skadedyrfirma at det ikke dreide seg om skjeggkre, kun sølvkre som er vanlig i de fleste hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet støpsel til begge vv beholdere pga varmgang i støpsel i sokkelleilighet. Byttet dimmere i alle lamper. Nytt elektrisk anlegg i sokkeletasje, herunder lagt varmekabler i golv og ny belysning. Lagt egen sikringskurs fra hus til garasje.
Arbeid utført av	Se boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250055

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt opp 16 A kabel med dobbell stikkontakt i både garasje og carport. Ikke montert lader for el-bil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Takfornying: Vasket, impregnert og malt tak på hus og garasjer. Bærum Taktekking; Ny heldekkende pipehatt

Arbeid utført av: Takfornying as og Bærum Taktekking AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet med eget soverom, kombinert kjøkken/stue, kombinert bad/vaskerom, separat wc, bod. Utleid til 30.6.2026.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har egen nummer HU01

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat avtale om vedlikehold av mur og gjerde mellom LIllengveien 1C og Lillengveien 1A/B, samt mellom Lillengveien 1C og Lillengveien 3A/3B/3C

Document reference: 7250055

Tilleggskommentar

Leiligheten i sokkeletasjen er utleid tom. 30.6.2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marit Moen	0e8c5731949245afdf5f46 3fe984b436cc65d6b1	12.01.2026 11:26:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250055

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

Lillengveien 1C

Nabolaget Jar - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 562 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	21 min 1.5 km
Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	7 min 2.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	8 min 3.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	9 min 4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	20 min 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillengveien Linje 130, 130N, 140, 140N, 214	2 min 0.1 km
Lilleaker Linje 13	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.2 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	8 min 0.6 km
Øraker barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.8 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	8 min
Meny Cc Vest	20 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	13 min
Apotek 1 Lilleaker	13 min
CC Vest Vinmonopol	20 min

SPORT

Jar skole	6 min
Jar Ishall	13 min
Velværelset Treningsstudio	14 min
SATS CC Vest	16 min

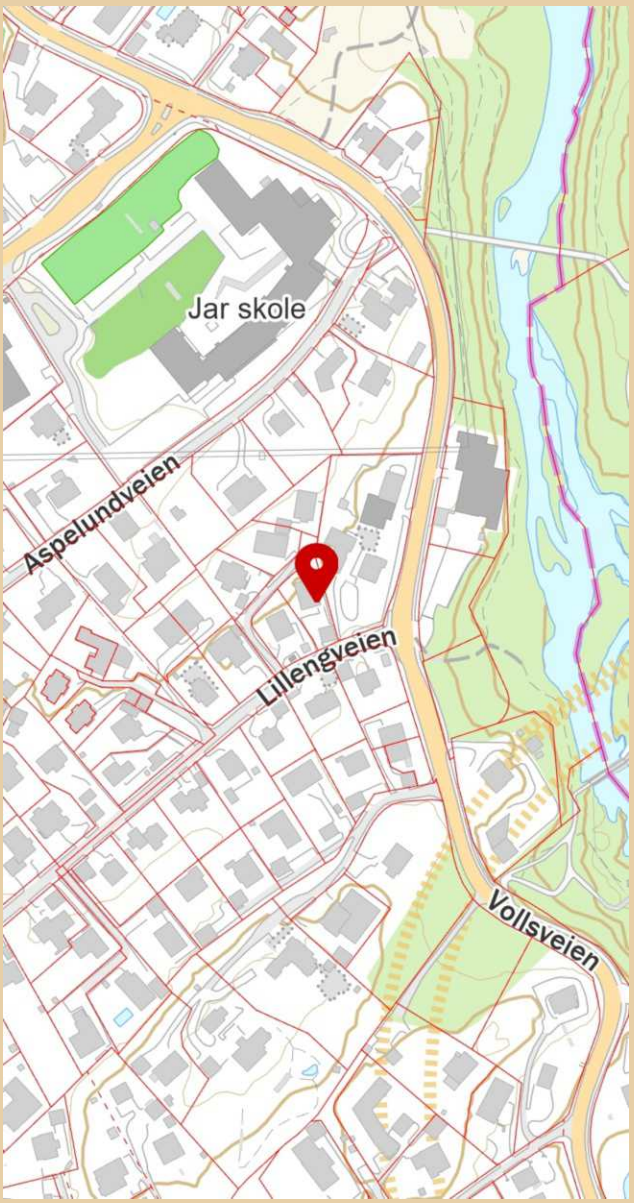
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246069**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6643426**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **841**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 392 kWh**

,

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/841
Adresse: Lillengveien 1C
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

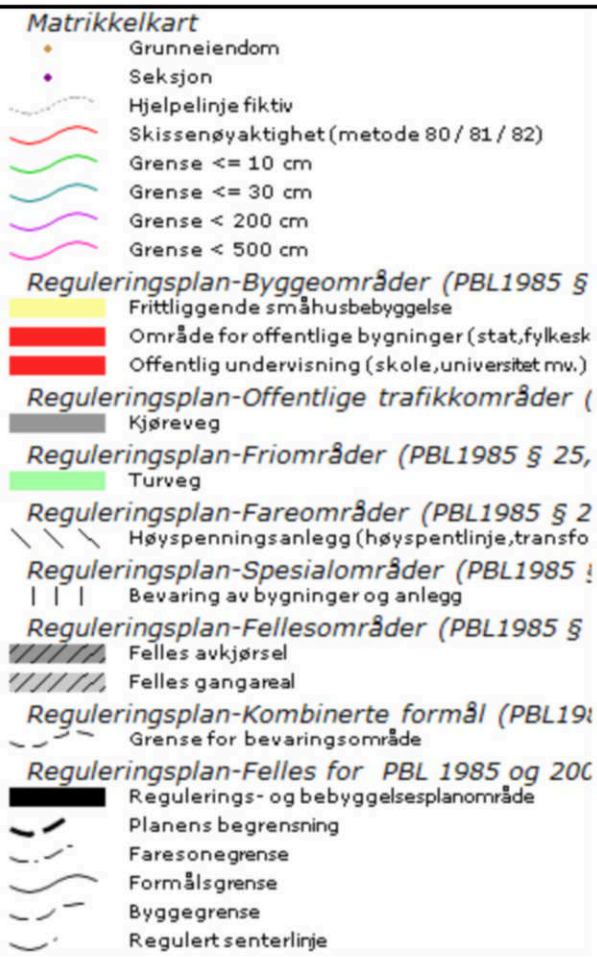
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



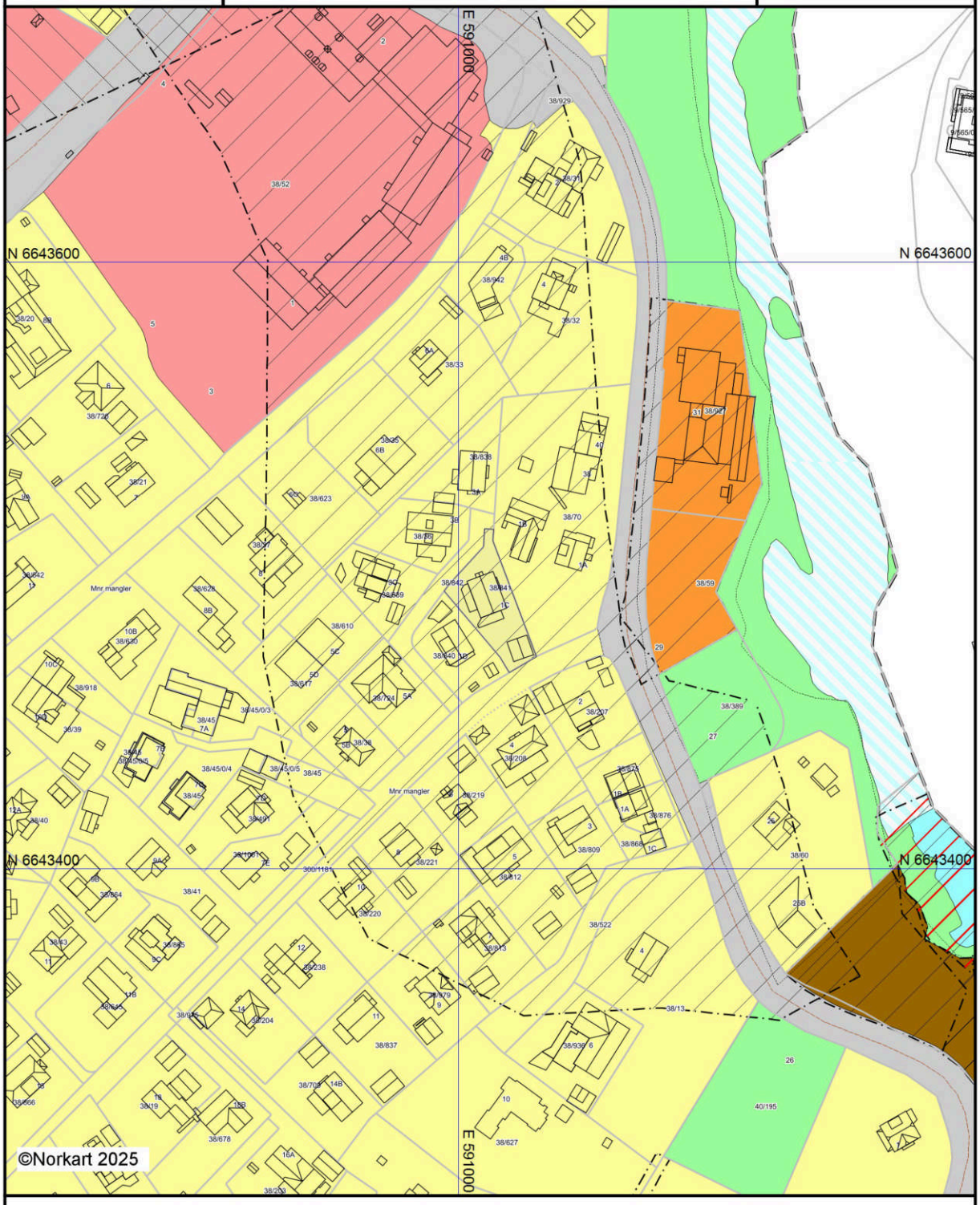
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/841
Adresse: Lillengveien 1C
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:2000

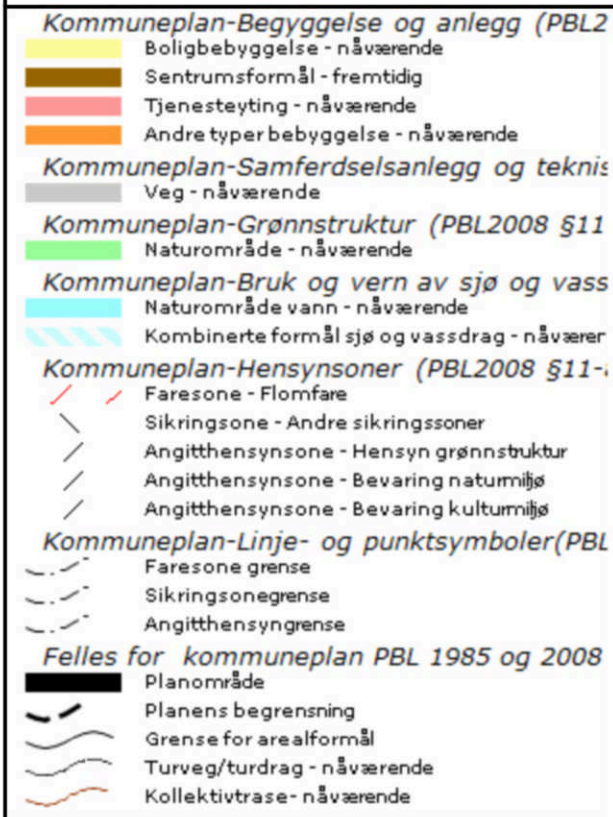
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



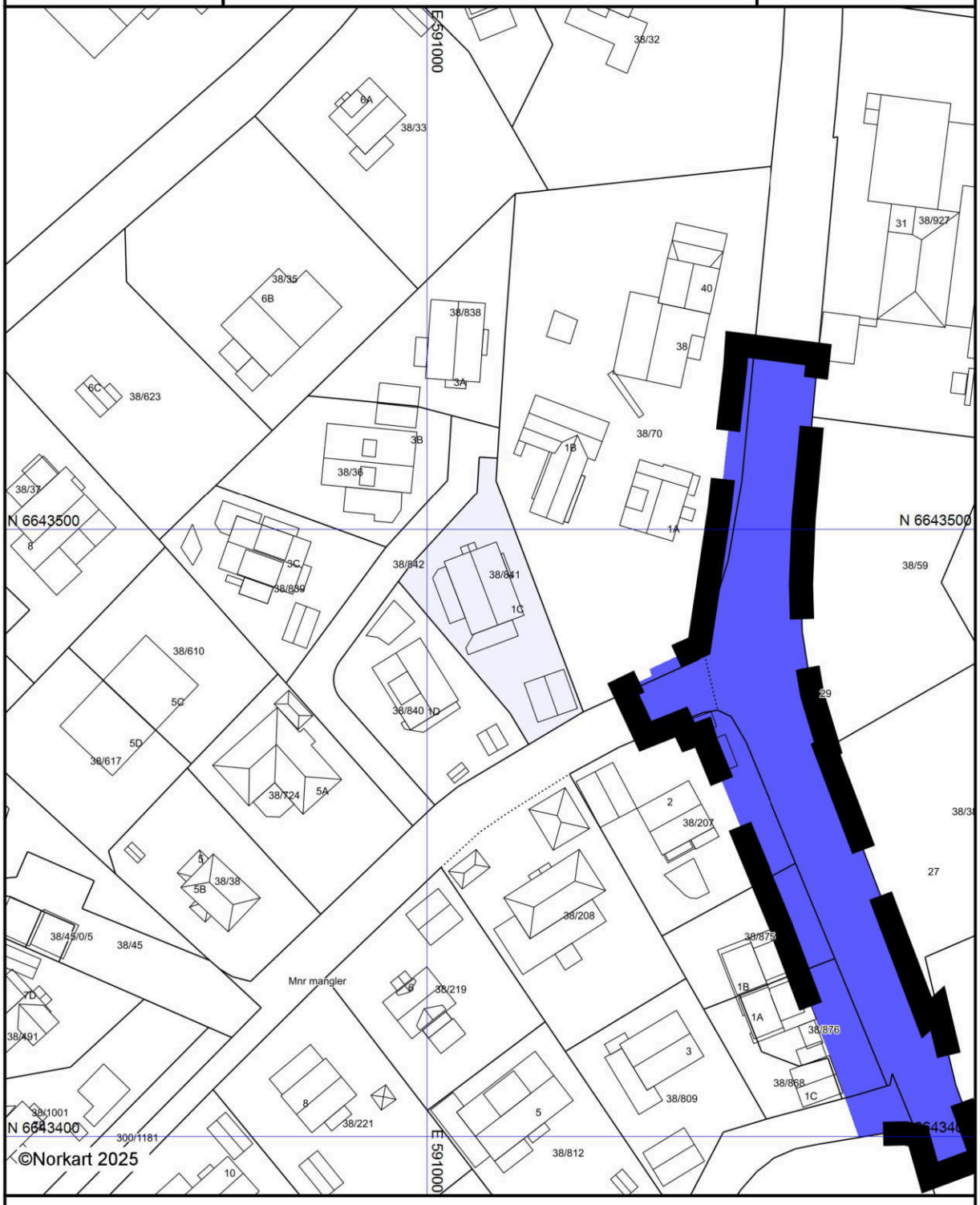
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/841
Adresse: Lillengveien 1C
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

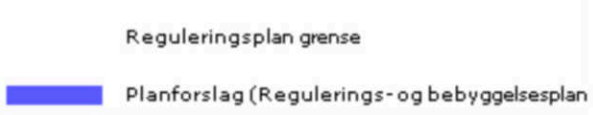
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 06.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	841	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillengveien 1C, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 619 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 619 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017016)

Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2019

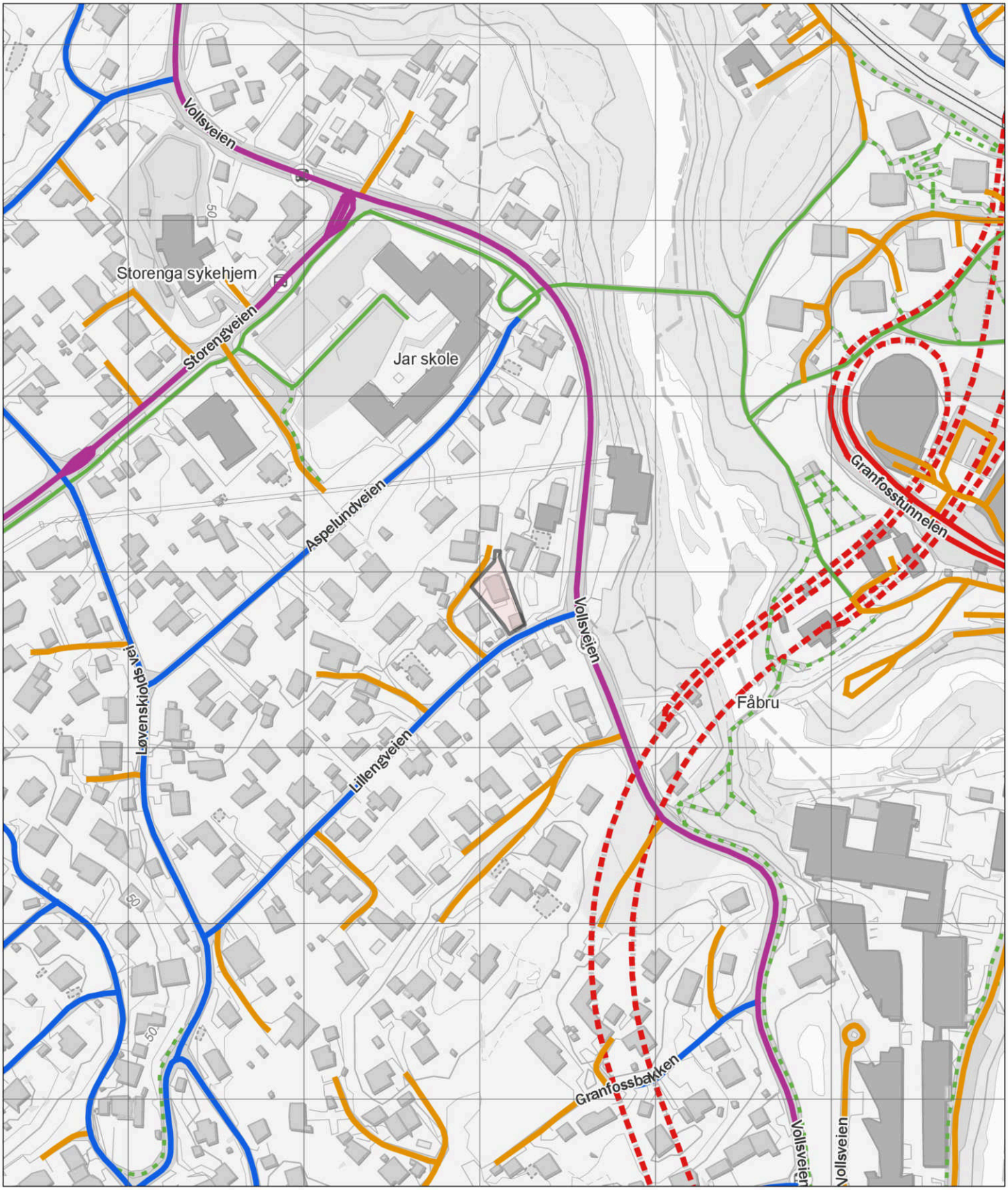
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/841/0/0
Adresse: Lillengveien 1C, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/02/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

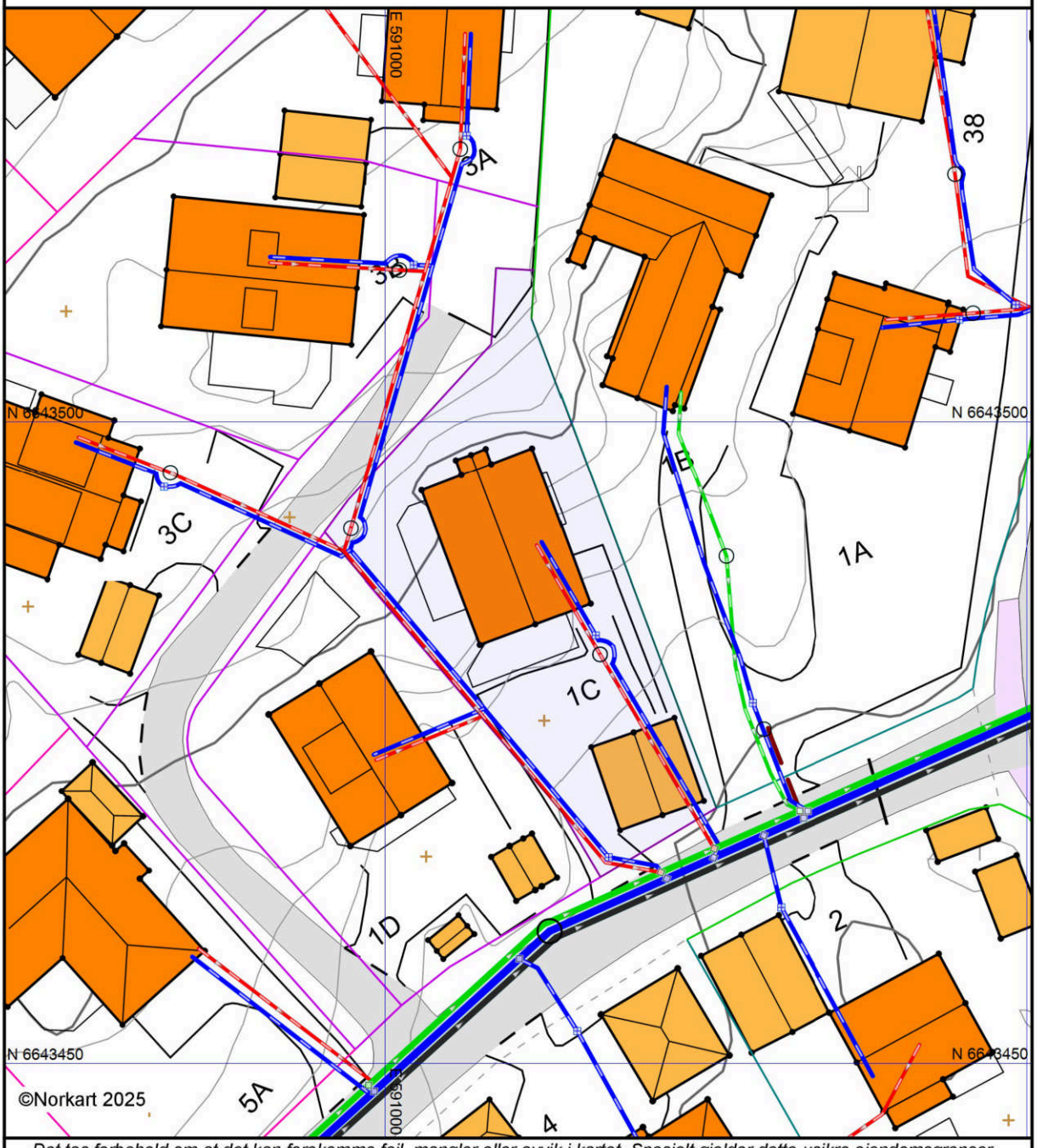
Eiendom: 38/841
Adresse: Lillengveien 1C
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:500

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.

Utskriftsdato: 06.02.2025

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.**	38	**Bruksnr.**	841	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillengveien 1C, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8699252	9388	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

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: 06.02.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	841	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillengveien 1C, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	2 594,60 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	2 100,66 kr
Sum	**9 288,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2024	-79 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-2 078,70 kr	-2 078,70 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-79 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-2 567,53 kr	-2 567,53 kr
Forbruk vann 2024	76 m3	26,31 kr	1/1	0 %	1 999,75 kr	1 999,75 kr
Forbruk avløp 2024	76 m3	32,50 kr	1/1	0 %	2 470,00 kr	2 470,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Forskudd vann 2025	76 m3	30,26 kr	1/1	0 %	2 299,95 kr	191,66 kr
Forskudd avløp 2025	76 m3	35,26 kr	1/1	0 %	2 679,95 kr	223,32 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**10 579,61 kr**	**719,86 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 06.02.2025

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.**	38	**Bruksnr.**	841	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillengveien 1C, 1358 JAR								

Avtale 90174722 (Avgiftsadresse: Lillengveien 1 C)

Situasjon

Røykvarslere	5 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	06.09.2022	26.05.2021	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	7A Brennbare materialer er for nærme feieluke		06.09.2022
Røykløp	12A Elementskorstein skal ha to sider tilgjenelig for ettersyn		06.09.2022
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Skorsteinen er ikke kontrollert innvendig, grunnet ikke tilgang til sotluken.	06.09.2022

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/841		
Utskriftsdato	06.02.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**38**	Bnr:	**841**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lillengveien 1C, 1358 JAR**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
83/640	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
83/1490	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
02/2304	Glassfibertak over terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
02/2374	Innredning av loft	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

221107000BKO843027

Jon Kr. Ellefsen
Lillengvn. 1 A

1324 LYSAKER

FERDIGATTEST

Jnr. 1490-83

Adresse LILLENGVN. 1 A

Gnr: 38 Bnr: 841 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 31. oktober 1984

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Jon Kr. Ellefsen

Anmelder: Jon Kr. Ellefsen

Ansvarshavende: Jon Kr. Ellefsen

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

Sandvika, 12.11.1984
For bygningssjefen

Steinar Haugen
e.f

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

19110700098K02138I7

Jon Kr. Ellefsen
Grinistubben 2

1343 EIKSMARKA

Ing. Ola Langklopp
Dag Hammerskjøldsvei 49

OSLO 5

FERDIGATTEST

Jnr. 640-83

Adresse LILLENGVEIEN 1 A

Gnr: 38 Bnr: 711-712 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 17.6.85

Arbeidets art: ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET

Byggherre: Jon Kr. Ellefsen

Anmelder: A/S MOELVEN BRUG

Ansvarshavende: Ing. Ola Langklopp

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

Sandvika, 19.6.1985
For bygningssjefen

Steinar Haugen
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
09.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 38 Bnr 841 Fnr 0 Snr 0

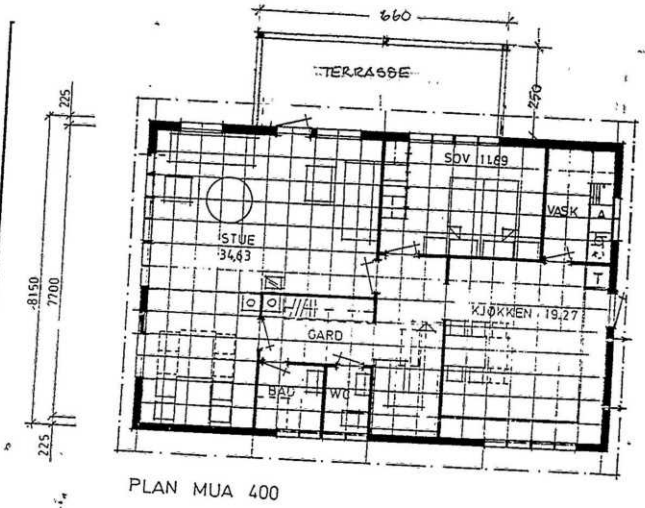
Eiendommens adresse:

Lillengveien 1C, 1358 JAR

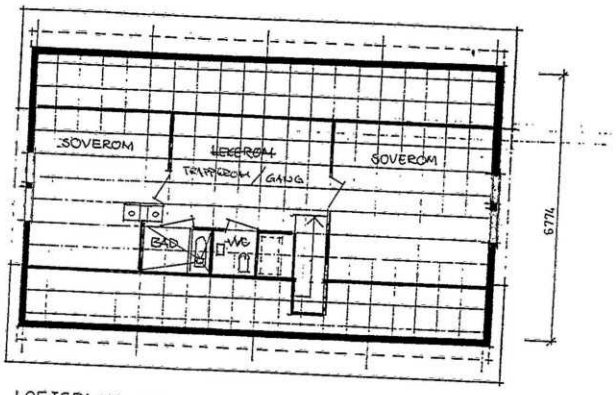
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 690 000
Som sekundærbolig:	kr 11 700 000

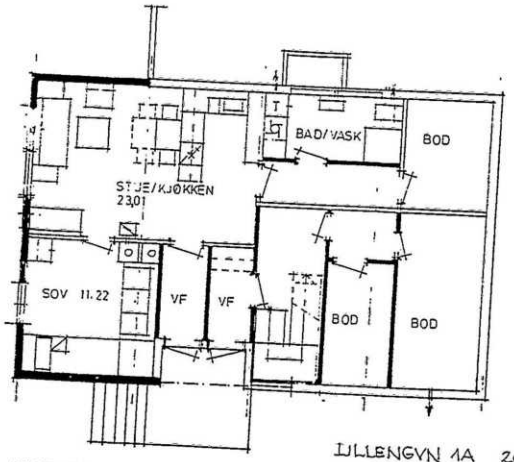
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN MUA 400



LOFTSPLAN SIVILARKITEKT JON KR. ELLEFSEN 15/1.02



UNDERETG.
MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

LILLENGVN 1A 20.10.02
TERRASSE
JON KR ELLEFSEN ARK. MNA

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
JNR. 02-2374
BILAG 3
MOTTATT 19.11.2003

LEIEAREAL HOVEDLEIL.
HOVEDPLAN 91.6 m²

LEIEAREAL UTLEIE ENH. 35 i m²

BP. KSAREALER BRA

HOVEDPLAN	91.6 m²
LOFTSPLAN	80.6 "
KJELLERPLAN	88.1 "
SUM BRA	260.3 m²

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 640 - 83
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 22 APR 1983

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 25/6-83
ARK.NR. 982

A-DIV. KORR 83.02.25. A.J.

BYGGHERRE: JON KR. ELLEFSEN
GRINISTUBBEN 2, 1343 EKSMARKA
BYGGEPLASS: LILLENGV. 1, 1324 LYSAKER

Stk.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn.	Anm.
	MUA 400			Målestokk 1:100	Tegn. 83-027 Kfr. Godkj.

A/s MOELVEN BRUG

Erstatning for

2-16394-1A

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:
Lillengveien 1C, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 841, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250055

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@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.
