PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LENSMANNSJORDET 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LENSMANNSJORDET 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 26.09.2025

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: Christian Fredrik Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 89 BNR 339 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 08

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	64 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						208 m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lensmannsjordet 24				22.08.2023	8 700 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**70 000**
	130 m²	1978	271 m²	3 sov						
2	Lensmannsjordet 14				13.05.2024	9 500 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**57 669**
	163 m²	1978	220 m²	3 sov						
3	Lensmannsjordet 54				01.10.2024	8 900 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**54 518**
	166 m²	1978	180 m²	3 sov						
4	Lensmannsjordet 5				03.05.2022	7 900 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**71 654**
	127 m²	1978	946 m²	3 sov						

Flott enderekkehus over 2 plan – solrike uteplasser – barnevennlig og sentralt på Kolsås!

Velkommen til et innbydende enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Kolsås. Boligen ligger fint til i et bilfritt og naturskjønt område uten gjennomgangstrafikk, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Her får man en familievennlig planløsning fordelt over to plan, med gode rom og praktiske løsninger.

Stuen er lys og romslig, med direkte utgang til nordvestvendt terrasse og hage. Uteområdet byr på gode solforhold, skjermet beliggenhet og lite innsyn. Kjøkkenet har spiseplass og er praktisk utformet. Boligen har tre soverom, bad/wc, separat wc, samt vaskerom/bod. Det er i tillegg både loftsbod og utvendig bod som gir godt med oppbevaringsplass.

Beliggenheten er svært sentral med gangavstand til Kolsås T-bane (ca. 5 min) og bussforbindelser, samt Kolsås Senter med et godt servicetilbud. Området byr på flotte grøntområder, lekeplasser og rikelig med fritidstilbud, i tillegg til nærhet til Bærumsmarka og Kolsåstoppen med gode turmuligheter året rundt.

Boligen består av: Entré/gang, Kjøkken, Romslig stue med utgang til terrasse og hage, spisestue, 3soverom.,Bad/wc, Separat wc, Vaskerom/bod, Loftsbod og utvendig bod.
Videre medfølger det egen garasjeplass med ladeboks for el-bil.

Byggemeldte tegninger, ferdigattest og regulering er ikke kontrollert av megler.

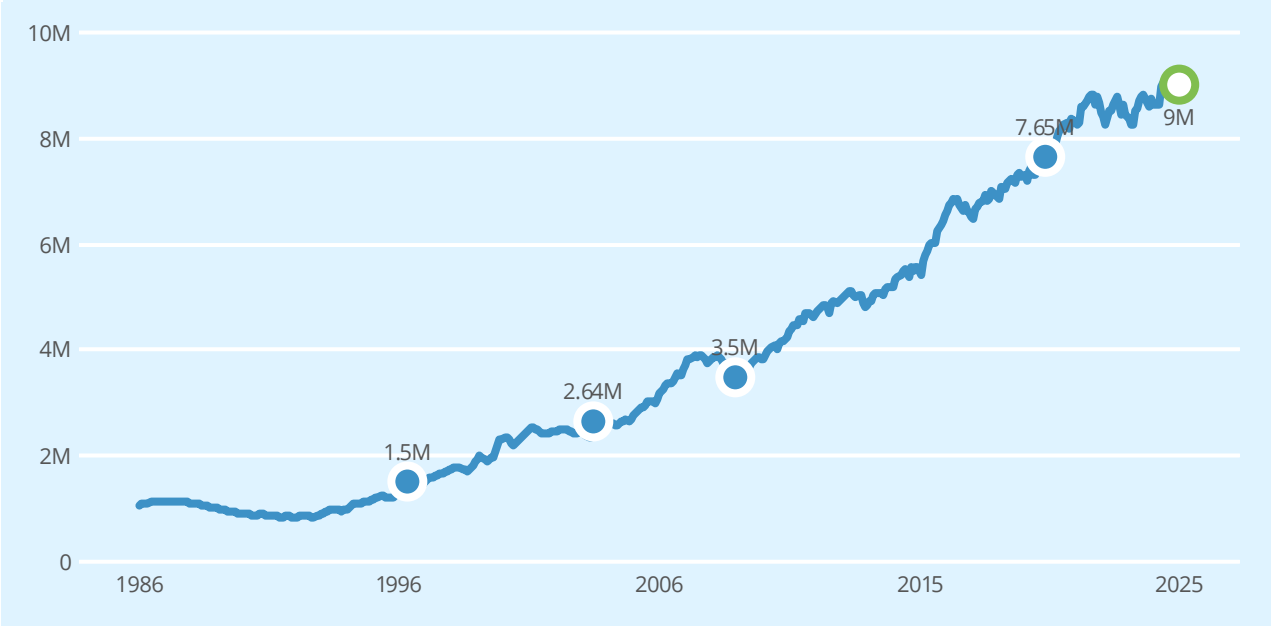
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.07.2020	11.08.2020	21.10.2020	7 700 000	7 650 000	0	7 650 000	
28.10.2008	15.12.2008	23.01.2009	3 600 000	3 500 000	-	3 500 000	
13.06.2003	21.08.2003		2 690 000	2 640 000	-	2 640 000	
03.06.2003	21.08.2003	02.10.2003	2 690 000	2 640 000	-	2 640 000	
27.08.1996		27.08.1996	-	1 500 000	-	1 500 000	
04.05.1987		04.05.1987	-	1 100 000	-	1 100 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1352 KOLSÅS nå

5
rekkehus til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 328 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Rekkehus solgt i 1352 KOLSÅS siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

6 886 000 Salgspris i snitt
6 865 000 Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

64 286 Lensmannsjordet 32
Totalpris 9 000 000

63 476 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

63 231 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 89, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3547 **Referansenummer:** ZI1681

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** Oppdrag: 7250464

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Rekkehus med parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Boligen holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,35 m. 1 stavs parkett på gulv i alle oppholdsrom, med elektrisk varmefolie på gulv i hele 1 etasjen. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordvest vendt platting på 27m2. Stor kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i stein, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av pappshingel. Det er synlig mosevekst på takflaten mot nordvest, noe som tyder på begrenset vedlikehold over tid. Mose kan føre til fuktopphopning og forverre nedbrytning av tekkematerialet, særlig på eldre tak der levetiden allerede er overskredet eller nærmer seg slutten. Shingel har normalt en teknisk levetid på omkring 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Videre levetid og funksjon bør vurderes nærmere, og det anbefales å fjerne mose samt følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre videre forringelse. Ved tegn til lekkasje, sprekkdannelser eller oppflising av tekkematerialet, bør det vurderes om full utskifting er nødvendig. 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.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående tømmermanns kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Takverk av prefabrikkerte W-takstoler. Det er inspisert og målt etter fukt i tak i luke ved soverom og i tak via loftsluke i 2 etasje. Ingen avvik ble oppdaget på befaringsdagen.
Malte toppsving og fastkarm vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene i stuen er produsert i 2021og på soverom med utgang til balkong er produsert i 2019.
Resten av vinduene i boligen er malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer er produsert i 1977.
Malt vindu av tre med 2 lags isolerglass. Vinduet er plassert på soverom i 2 etasje og har kondens og høy fuktighet. Vinduet er produsert i 1977.
Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning ut til balkong i 2 etasje.
Malt isolert inngangsdør fra Swedoor av tre, med små glassruter. Døren har produksjonsår 2016 i følge eier. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning ut fra stue i 1 etasje til platting. Døren er produsert i 2021.
Nordvest vendt platting i 1 etasje på 27m2 av impregnert trelast. Sydøst vendt platting ved inngangsparti på 16m2 av impregnert trevirke. Gangbane av impregnert trevirke mot nordøst på ca. 10m2 og en balkong på 5m2 i 2 etasje av impregnert trevirke med rekkverk av stående kledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av 1 stavs parkett med elektrisk varmefolie i 1 etasje og flis i entre og på bad med elektriske varme kabler, belegg på vaskerom og parkett på toalettrom. Vegger har overflater av malte plater og malte trepanel. Himlinger har overflater av malte plater. Alle overflater er i god stand, 1 stavs parketten er lagt i 2020 og overflater generelt er malt i 2020.
Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i 1 etasje og i loftstue i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra 1 etasje og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. 2 feie luker ved ildsted i 1 etasje. Nyere ovn er installert i stuen.
Malt tretrapp me 1 stavs parkett lagt i trinnene i 2020. Trappen har tette trinn og har både rekkverk og håndløper.
Profilerte dører med tre speil. Glassdør mellom entre og repo i trapp i mellom etajen. Dørene har normal bruksslitasje,
Bod/vaskerom i mellom etasjen fra byggeår. Dette rommet var tidligere et vaskerom sammen med toalettrommet. Tidligere eier har opprettet et separat toalettrom og et vaskerom som i dag benyttes til bod/vaskerom. Det er belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Vaskemaskin er montert i rommet og det er Det er et plast sluk fra byggeår og høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel er 40 mm. Oppkant ved dør er ca. 30 mm. Det er elektrisk vifte i vegg, men ingen til luft i rommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent renoverings år innredet med dusj kabinett, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for badekar i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:50 rundt sluket. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist på hoved sluket er på 23 mm. og 6 mm. på hjelpesluk midt i rommet. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og begrenset til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk som hoved sluk og et plast sluk som hjelpesluk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Stor kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate av stein, integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombiovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Fritthengende kjøkken ventilator i sort stål med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv, malte tre plater på vegg og i tak. Rommet er innredet med gulv montert toalett og servant med speil. Det er ikke sluk i rommet, men det anbefales å montere vannstopper montert på stoppekran for å unngå evt. vannlekkasjer. Toalettrom var tidligere en del av vaskerommet som ligger vegg i vegg, men tidligere eier/eiere har satt en dele vegg i mellom og opprettet toalettrom og bod/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i matbod ved kjøkken.
Over halvparten av forventet levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Boligen varmes opp av elektrisk varmefolie i hele 1 etasje (2020), elektriske varmekabler i gulv i entre og i baderom og vedovn (2020) i stuen.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i matbod uten sluk. Det er montert automatisk vannstopper.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Om drenering er ifra byggeårets standard så er den utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon.
Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke isolert etter byggtidens krav i underetasjen.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

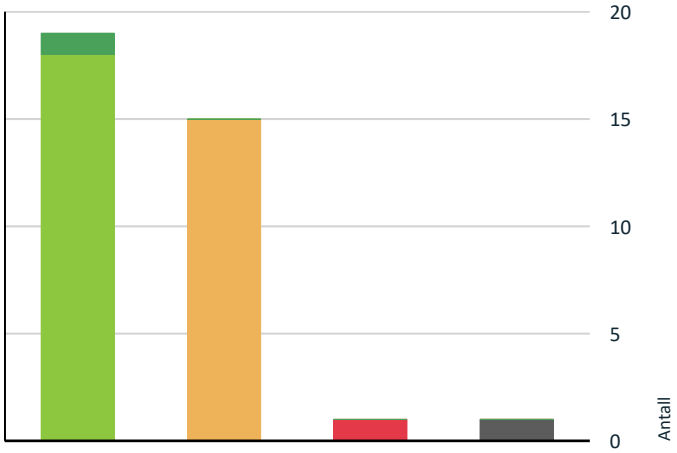
Rekkehus

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Nåværende og tidligere eiere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

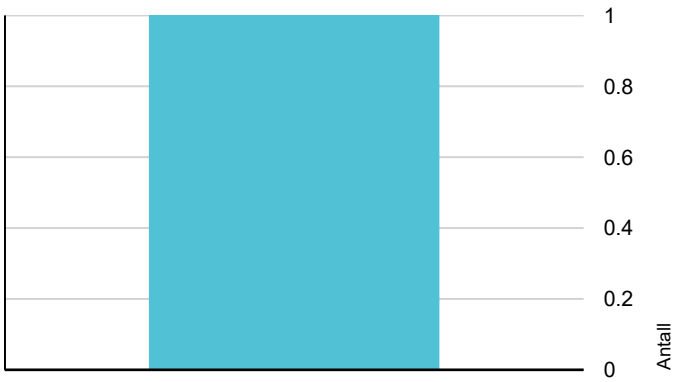
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og noen bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av pappshingel. Det er synlig mosevekst på takflaten mot nordvest, noe som tyder på begrenset vedlikehold over tid. Mose kan føre til fuktopphopning og forverre nedbrytning av tekkematerialet, særlig på eldre tak der levetiden allerede er overskredet eller nærmer seg slutten. Shingel har normalt en teknisk levetid på omkring 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Videre levetid og funksjon bør vurderes nærmere, og det anbefales å fjerne mose samt følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre videre forringelse. Ved tegn til lekkasje, sprekkdannelser eller oppflising av tekkematerialet, bør det vurderes om full utskifting er nødvendig. 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Papp shingel har en forventet levetid på ca. 30 år og undertak på ca. 60 år.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for skjulte skader og vannlekkasjer, som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.

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

Forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp er 30-40 år.

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.

Ved byttinga av taktekking er det normalt og bytte beslag, takrenner og nedløp samtidig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående tømmermanns kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takverk av prefabrikkerte W-takstoler. Det er inspisert og målt etter fukt i tak i luke ved soverom og i tak via loftsluke i 2 etasje. Ingen avvik ble oppdaget på befaringsdagen.





TG 1 Vinduer

Malte toppsving og fastkarm vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene i stuen er produsert i 2021og på soverom med utgang til balkong er produsert i 2019.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Resten av vinduene i boligen er malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer er produsert i 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

TG 3 Vinduer - 3

Malt vindu av tre med 2 lags isolerglass. Vinduet er plassert på soverom i 2 etasje og har kondens og høy fuktighet. Vinduet er produsert i 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

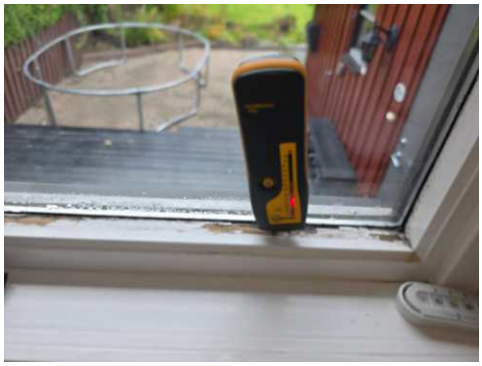
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Vindu har høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu bør skiftes ut. Kostnadsestimat er for befaring og evt. et pristilbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning ut til balkong i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, dører fungerer etter hensikten.



TG 1 Dører - 2

Malt isolert inngangsdør fra Swedoor av tre, med små glassruter. Døren har produksjonsår 2016 i følge eier. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning ut fra stue i 1 etasje til platting. Døren er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt platting i 1 etasje på 27m2 av impregnert trelast. Sydøst vendt platting ved inngangsparti på 16m2 av impregnert trevirke. Gangbane av impregnert trevirke mot nordøst på ca. 10m2 og en balkong på 5m2 i 2 etasje av impregnert trevirke med rekkverk av stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er behov for overflatebehandling av terrassebordene og rekkverk i 2 etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs parkett med elektrisk varmefolie i 1 etasje og flis i entre og på bad med elektriske varme kabler, belegg på vaskerom og parkett på toalettrom. Vegger har overflater av malte plater og malte trepanel. Himlinger har overflater av malte plater. Alle overflater er i god stand, 1 stavs parketten er lagt i 2020 og overflater generelt er malt i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i 1 etasje og i loftstue i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.





TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

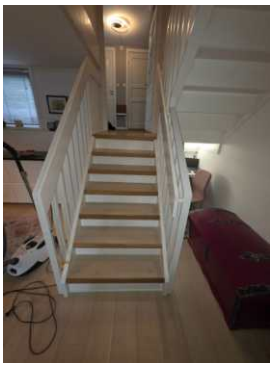
Murt pipe fra byggeår, som går fra 1 etasje og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. 2 feie luker ved ildsted i 1 etasje. Nyere ovn er installert i stuen.

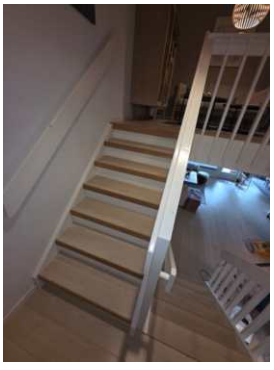
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp me 1 stavs parkett lagt i trinnene i 2020. Trappen har tette trinn og har både rekkverk og håndløper.





TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte dører med tre speil. Glassdør mellom entre og repo i trapp i mellom etajen. Dørene har normal bruksslitasje,

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod/vaskerom i mellom etasjen fra byggeår. Dette rommet var tidligere et vaskerom sammen med toalettrommet. Tidligere eier har opprettet et separat toalettrom og et vaskerom som i dag benyttes til bod/vaskerom. Det er belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Vaskemaskin er montert i rommet og det er Det er et plast sluk fra byggeår og høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel er 40 mm. Oppkant ved dør er ca. 30 mm. Det er elektrisk vifte i vegg, men ingen til luft i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bod/vaskerom fungerer, men får TG2 pga. alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør opprettes bedre til luft i rommet og hvis det skal oppgraderes til dagens krav må rommet renoveres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent renoverings år innredet med dusj kabinett, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for badekar i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:50 rundt sluket. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist på hoved sluket er på 23 mm. og 6 mm. på hjelpesluk midt i rommet. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og begrenset til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk som hoved sluk og et plast sluk som hjelpesluk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:50 rundt sluket. Det er 23 mm. fra topp flis ved dør til topp hoved sluk og 6 mm. til hjelpesluk midt i rommet. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel. Det er ikke tettet rundt rør som kommer opp av gulvet til badekar.

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

Følg med på forholdet, om det forverrer seg må tiltak vurderes.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk. plast sluk . Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tette sjikt på våtrommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på membran er 20 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj kabinett og opplegg for badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og begrenset til luft under døren.

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

Det er til luft under døren, men det er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør være opp mot 1 cm. mellom terskel og bunnen av døren.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stor kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate av stein, integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombiovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

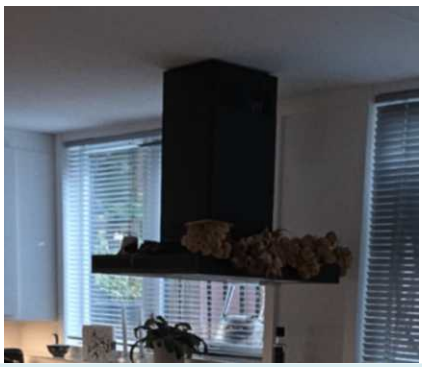


1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator i sort stål med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

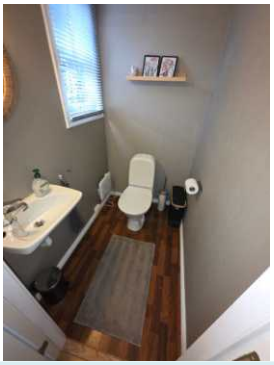


SPESIALROM

MELLOM ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv, malte tre plater på vegg og i tak. Rommet er innredet med gulv montert toalett og servant med speil. Det er ikke sluk i rommet, men det anbefales å montere vannstopper montert på stoppekran for å unngå evt. vannlekkasjer. Toalettrom var tidligere en del av vaskerommet som ligger vegg i vegg, men tidligere eier/eiere har satt en dele vegg i mellom og opprettet toalettrom og bod/vaskerom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i matbod ved kjøkken.
Over halvparten av forventet levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.

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

Forventet levetid på kobber vannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

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

Forventet levetid på avløpsrør i plast er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av elektrisk varmefolie i hele 1 etasje (2020), elektriske varmekabler i gulv i entre og i baderom og vedovn (2020) i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i matbod uten sluk. Det er montert automatisk vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Forventet levetid på vv bereder er 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak så lenge tanken fungerer, men forventet levetid er straks brukt opp og man bør følge med.



TG 1 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no i følge eier.

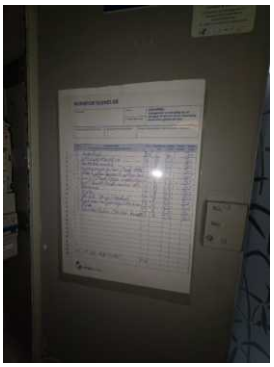
Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll.







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 har brannalarm og brannslokker.

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

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG IU Fuktsikring og drenering

Om drenering er ifra byggeårets standard så er den utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke isolert etter byggtidens krav i underetasjen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

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

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

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

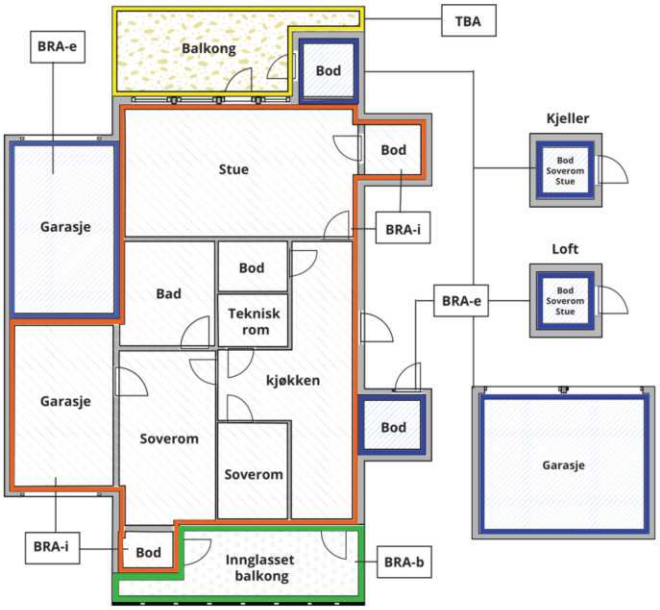
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	64	2		66	27
2 etasje	64			64	5
Mellom etasje	11	5		16	16
SUM	**139**	**7**			**48**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Kjøkken, stue, spisestue, matbod	Utebod/skap	
2 etasje	Loftstue, garderobe, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Mellom etasje	Entré, toalettrom, bod/vaskerom	Sportsbod	

Kommentar

Sportsbod utenfor leiligheten på 5m2 og bod/skap på siden av boligen på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. I tillegg til 48m2 med uteområder av trevirke er det en gangbane på ca. 10m2 på siden av boligen. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. 0Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Nåværende og tidligere eiere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

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

Kommentar: Eier opplyser i sin egenerklæring: <Oppussing i 2020 og 2021 er utført av faglærte, Linotech AS og Drammens elektrikerne.> Gulv er opprettet i loftstue og nye gulv er lagt med elektrisk varmefolie i hele 1 etasjen. Skjult elektrisk anlegg er oppgradert i 2020 av tidligere eier.

Krav for rom til varig opphold

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

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)
Rekkehus	136	10

Kommentar	
Rekkehus	Sportsbod utenfor leiligheten på 5m2, bod/skap på 2m2 på siden av boligen og matbod på 3m2 i 1 etasje er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Bernt Egil Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	89	339		0	207.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lensmannsjordet 32

Hjemmelshaver
Udnæseth Brita Sofie Trongaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde på Kolsås. Det ligger i et bilfritt og naturskjønt område uten gjennomgangstrafikk, samt meget barnevennlig! Pent opparbeidet fellesareal med grøntområder, sittegrupper og lekeplass. Kort vei til Kolsås Senter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien, Dronning Eufemias gate og Langkaia. Fortsett på E18 til Bærum. Ta Fv168-avkjøringen fra E16. Fortsett på Lommedalsveien. Ta Rødskiferveien og Gabbroveien til Lensmannsjordet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250464

Selger 1 navn
Brita Sofie T Udnæseth

Gateadresse
Lensmannsjordet 32

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23389130

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: 7250464

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stuegulv i 2. etg hadde skjevhet når jeg overtok. Det ble lagt avrettingsmasse før ny parkett. Alt av faglærte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo i nr 30 hørte mus i veggen mot nr 32. De hadde skadedyrkontroll - og mus er borte. Hull er tettet.

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: Skjult anlegg i 1.etg. ved oppussing sept-des 2020 (før innflytting).

Arbeid utført av: Drammen Elektrikerne

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

Beskrivelse: Høsten 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert av huseierforeningen.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250464

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

Document reference: 7250464

Tilleggskommentar

Oppussing i 2020 og 2021 er utført av faglærte, Linotech AS og Drammens elektrikerne.

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: 7250464

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

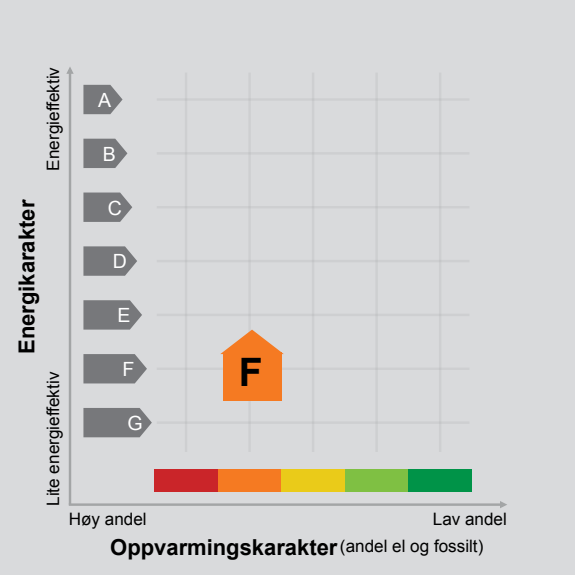
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brita Sofie Trongaard Udnæseth	7c9b83fc9ef3ca47811c74 4cb6c78b90edfcec54	29.09.2025 15:23:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250464

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmannsjordet 32
Postnummer	1352
Sted	KOLSÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16136948
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182138
Dato	20.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Vedtekter for Lensmannsjordet Huseierforening

1. Huseierforeningens formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal, fellesbygninger og andre fellesinnretninger.

2. Medlemmenes rettigheter og plikter
   a) Alle boligeiere skal være medlemmer av Huseierforeningen.
   b) Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, og kan ikke sitte mer enn to perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges.
   c) Eier flere en bolig har bare én stemmerett. Medlem kan stemme ved fullmakt, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.
   d) Medlemmene skal rette seg etter Huseierforeningens vedtekter, generalforsamlingen og vedtak av styret.
   e) Valg av farger ved utvendig oppussing forelegges styret til godkjennelse.
   f) Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod og oppstillingsplass (garasje) forsvarlig sikret. Brann (fullverdi), vannledningsskade (rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.

3. Styret
   a) Styret består av 4 medlemmer, en fra hver hustype, som velges av generalforsamlingen. Styremedlemmene velges for to år – første gang velges 2 medlemmer for ett år. Styret konstituerer seg selv og velger formann og kasserer. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.
   b) Styret forestår den daglige driften av Huseierforeningen i samsvar med vedtektene og vedtak av generalforsamlingen. Styret fører regnskap som avsluttes like før generalforsamlingen, dvs. 31. mars.
   c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av 3 styremedlemmer i fellesskap.
   d) Styret kan ikke forplikte foreningen ut over 0,3G bortsett fra ved ekstraordinære tilfeller.
   e) Styret fungerer som valgkomité.

4. Generalforsamlingen
   a) Generalforsamlingen er Huseierforeningens øverste myndighet.
   b) Generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av mai.
   c) Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når det er registrert at minst 20 medlemmer kan avgi stemme enten ved personlig fremmøte eller ved fullmakt. Det kreves simpelt flertall for gyldig vedtak. Ved likt stemmetall har formannen dobbeltstemme.
      Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall. Forslag til **investeringer** som forplikter Huseierforeningen for beløp over 1G krever vedtak med minst 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede, inkludert fullmakter, for å kunne iverksettes. Dette flertallskravet gjelder selv om kostnadene til investeringen tas fra fond som er opparbeidet. Normale drifts- og vedlikeholdskostnader skal ikke defineres som investeringer.
   d) Generalforsamlingen velger møteleder.
   e) Innkallelse til generalforsamlingen skjer skriftlig med 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskapet, årsberetning, forslag til nye styremedlemmer, samt en kort orientering om de saker som forøvrig skal behandles. Saker som skal behandles må foreligge styret innen utgangen av mars.
   f) Generalforsamlingen fastsetter årsavgift og betalingsterminer.

5. Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig eller 20 stemmeberettige medlemmer fremsetter krav om det. Reglene om ordinær generalforsamling gjelder så langt det passer.

6. Revisor velges av generalforsamlingen for to år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på generalforsamlingen.

7. Utleie
   Dersom ett medlem leier ut sin bolig eller garasje skal han/hun påse at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og styret.

8. Garasjer
   Beboere plikter å holde seg innenfor sin plass i garasjen og må ikke bruke parkeringsplassen på en måte som er til sjenanse eller hinder for andre. Parkeringsplassen må holdes ryddig og være fri for brannfarlige materialer. Eventuelle permanente installasjoner må være vegghengte eller takhengte.

9. Medlemmene er pliktige til å være med å dekke fellesutgifter og de utgifter de blir pålagt av generalforsamlingen. Fellesutgifter omfatter blant annet kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av felles lysanlegg, veier, friarealer og felles garasje.

Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholder sameiet panterett for kr. 5.000,- kronerfemtusen, i hver bolig til dekning av fellesutgifter i Lensmannsjordet Huseierforening. Denne panterett skal ha prioritet etter kr.450.000,- og skal ikke ha opptrinnsrett.

Vedtatt på generalforsamlingen den 8. mai 1979. Siste revisjon 7. mai 2025.

		CX47794	6005.06.08460			Inntekter				Utgifter												
Dato	Bilag nummer		Avvik	Kontroll måned	Saldo konto	Årsmøtetingsel	Garasjeleie	Renteinntekter	Innbetaling Utlegg fra husstander	Gaveutlegg	Anlegg / vegar	Garasjer	Serviceavtap garasjeport	Snømåking	Veilys	Strøm og kommunale avgifter	Arrangementer	Dugnader	Administrasjon / Fiber	Finansutg./Forsikr./Diverse	Diverse	
1/4/24		Startsaldo brukskonto			**28879,46**																	
2/4/24		Bankomkostninger			−48,00															−48,00		
2/4/24		Tilbakebetaling, portåpnere			252,72				252,72													
15/4/24		Snømåking og strøing, kirkerud			−65812,50									−65812,50								
18/4/24		Tilbakebetaling, elbillading			42138,55				42138,55													
22/4/24		Dugnadsmat			−2080,05													−2080,05				
23/4/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
23/4/24		Fortum Strøm As			−3381,21											−3381,21						
23/4/24		Fortum Strøm As			−4109,69											−4109,69						
26/4/24		Høstkontingent 2023, LMJ 13			4000,00				4000,00													
29/4/24		Franzefoss Gjenvinning AS			−14997,50													−14997,50				
2/5/24		Bankomkostninger			−58,50															−58,50		
23/5/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
29/5/24		Fortum Strøm As			−3108,91											−3108,91						
29/5/24		Fortum Strøm As			−3554,17											−3554,17						
3/6/24		Bankomkostninger			−46,00															−46,00		
19/6/24		Jørn Ivar Hamre - innkjøp vimpel			−250,00						−250,00											
19/6/24		Solveig Nyseth Kvamshagen - klippekorps mai			−1120,00						−1120,00											
19/6/24		Åsmund Pedersen Hugo - utlegg 17 mai			−4741,00												−4741,00					
24/6/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
24/6/24		Waldemar Blumer - Utlegg utskifting brannvern			−1497,00						−1497,00											
24/6/24		Noha Norway AS - brannslange øvre garasje			−4890,00						−4890,00											
24/6/24		Kundeutbytte 2023 Gjensidigestiftelsen			783,00				783,00													
25/6/24		Fortum Strøm As			−3673,09											−3673,09						
25/6/24		Fortum Strøm As			−2911,04											−2911,04						
1/7/24		Bankomkostninger			−69,50															−69,50		
15/7/24		Noha - noha slange			−423,34						−423,34											
15/7/24		Telenor Norge AS Tv/Bredbånd Canal Digital Kabel Tv AS			−13948,09														−13948,09			
22/7/24		Jørn Ivar Hamre - batterier til kantklipper			−1651,50					−1651,50												
22/7/24		Solveig Nyseth Kvamshagen - gressklipp juni			−1080,00					−1080,00												
23/7/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
23/7/24		Fortum Strøm As			−3474,56											−3474,56						
23/7/24		Fortum Strøm As			−2841,90											−2841,90						
25/7/24		Solveig Nyseth Kvamshagen - gressklipp juli			−1040,00					−1040,00												
8/1/24		Bankomkostninger			−75,50															−75,50		
22/8/24		Fortum Strøm As			−2249,41											−2249,41						
22/8/24		Fortum Strøm As			−2603,97											−2603,97						
23/8/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
9/2/24		mower Reparasjon			−2049,00					−2049,00												
9/2/24		Bankomkostninger			−46,00															−46,00		
16/9/24		Eira Kippenes - klippekorps			−4320,13					−4320,13												
23/9/24		Gjensidige			−775,00															−775,00		
24/9/24		Fortum Strøm As			−2331,93											−2331,93						
24/9/24		Fortum Strøm As			−2305,57											−2305,57						
25/9/24		Riverty Norway AS			−17434,00														−17434,00			
26/9/24		Riverty Norway AS			−17434,00														−17434,00			
27/9/24		Riverty Norway AS			−34868,00														−34868,00			
30/9/24		Kontingent 44 beboere første halvår 2024 (To husstander oversett; Alvik har flytt			197000,00	197000,00																
30/9/24		Solveig Nyseth Kvamshagen - klipping sept			−1360,00					−1360,00												
1/10/24		Bankomkostninger			−67,00															−67,00		
11/10/24		Riverty Norway AS			−495,00														−495,00			
17/10/24		Låssenteret AS - reparasjon lås øvre garasje			−9568,12								−9568,12									
21/10/24		Bærum Kommune - Miljøteknisk			−157,88											−157,88						
21/10/24		Berit Johannessen Beckman - elbillading	Overføring innland	21.10.2024	1187,00				1187,00													
22/10/24		Fortum Strøm As			−2163,18											−2163,18						
22/10/24		Fortum Strøm As			−2786,87											−2786,87						
23/10/24		Gjensidige			−822,00															−822,00		
24/10/24		Christian Von Schack - dugnadsmat høst 2024			−3008,23													−3008,23				
25/10/24		Åsmund Hugo Pedersen - dugnadsmat høst 2024			−976,68													−976,68				
29/10/24		Åsmund Pedersen Hugo - dugnadsmat høst 2024			−976,68													−976,68				
1/11/24		Bankomkostninger			−107,50															−107,50		
4/11/24		Bærum Kommune			−25513,94										−25513,94							
8/11/24		Riverty Norway AS			−17434,00														−17434,00			
21/11/24		Franzefoss Gjenvinning AS -Konteinere høstdugnad			−14800,00													−14800,00				
21/11/24		Franzefoss Gjenvinning AS -Konteinere høstdugnad			−10787,00													−10787,00				
21/11/24		Fortum Strøm As			−2977,32											−2977,32						
21/11/24		Fortum Strøm As			−3557,80											−3557,80						
25/11/24		Gjensidige			−814,00															−814,00		
2/12/24		Bankomkostninger			−96,00															−96,00		

		CX47794	6005.06.08460				Inntekter				Utgifter													
Dato	Bilag nummer		Avvik	Kontroll mkhed	Saldo konto		Årskontingent	Garasjeleie	Renteutgifter	Innbetaling Utlegg fra husstander	Gaveutlegg	Anlegg / vegar	Garasjer	Serviceavtap garasjeport	Snømåking	Vedlys	Strøm og kommunale avgifter	Arrangementer	Dugnader	Administrasjo / Fiber	Finansutg./Forsikr./Diverse	Diverse		
6/12/24		Riverty Norway AS			−17434,00															−17434,00				
11/12/24		Heine Rastum - juletretenning			−631,30													−631,30						
12/12/24		Kontingent 46 beboere andre halvår 2024			207000,00		207000																	
16/12/24		Homely AS - installasjon brannalarm garasjer			−13660,00								−13660,00											
18/12/24		Åsmund Pettersen Hugo - juletrelys			−399,00													−399,00						
20/12/24		Fortum Stram As			−3369,64												−3369,64							
20/12/24		Fortum Stram As			−3579,51												−3579,51							
23/12/24		Gjensidige			−814,00																−814,00			
30/12/24		Elbil-lading sluttoppgjør Sverre Alvik			2606,17					2606,17														
1/1/25		Renter, Høyrentekonto			10365,92				10365,92															
2/1/24		Bankomkostninger			−100,00																−100,00			
3/1/24		Riverty Norway AS			−17434,00															−17434,00				
14/1/25		Kjetil Nyseth - bensin til klipper (forsinket refusjon)			−429,00						−429,00													
14/1/25		Solveig Nyseth Kvamshagen - plenklipping i august (forsinket refusjon)			−1200,00						−1200,00													
15/1/25		Homely AS			−394,00								−394,00											
21/1/25		Fortum Stram As			−4650,71												−4650,71							
22/1/25		Fortum Stram As			−3119,06												−3119,06							
23/1/25		Gjensidige			−814,00																−814,00			
31/1/25		Rune Fivelstad - Refusjon, manglende Internett			−1516,00															−1516,00				
2/3/25		Bankomkostninger			−105,50																−105,50			
2/7/25		Riverty Norway AS (med refusjon)			−15918,00															−15918,00				
21/2/25		Fortum Stram As			−3067,06												−3067,06							
21/2/25		Fortum Stram As			−4075,95												−4075,95							
24/2/25		Gjensidige			−814,00																−814,00			
3/3/25		Bankomkostninger			−87,50																−87,50			
3/4/25		Homely AS			−394,00							−394,00												
3/7/25		Riverty Norway AS			−17434,00															−17434,00				
3/12/25		Jørn Ivar Hamre - utlegg sykkelstativ garasje			−998,00							−998,00												
15/3/25		Kreditnota fra Bærum kommune			1868,19				1868,19															
20/3/25		Fortum Stram As			−4804,58												−4804,58							
20/3/25		Fortum Stram As			−2696,82												−2696,82							
24/3/25		Gjensidige			−814,00																−814,00			
25/3/25		Homely AS			−394,00								−394,00											
																								Utgifter
					45289,12	0	404000,00	0,00	13017,11	50184,44	−13129,63	−9572,34	−14448,00	−9568,12	−65812,50	−25513,94	−77551,83	−5771,30	−47626,14	−171349,09	−10449,00	0,00		−450791,89
Budsjett							414 000,00	0,00	8 000,00															
Avvik							−10 000,00	0,00	5 017,11	50 184,44	−13129,63	−9572,34	−14448,00	−9568,12	−65812,50	−25513,94	−77551,83	−5771,30	−47626,14	−171349,09	−10449,00	0,00		
										Sum inntekt	**467 201,55**													
										Sum utgifter	**−450 791,89**													
		På bankkonto 31.03.25			62 735,70					Differanse	**16 409,66**													
Utestående																								
	1	Ufullstendig kontingent vår 24 - nr 13	500	Purret 25-04	500	Betalt 25/4																		
	2	Ufullstendig kontingent vår 24 - nr 35	500	Purret 25-04	500	Betalt 26/4																		
	3	Ubetalt kontingent vår 24 - nr 18	4500	Purret 25-04	4500	Betalt 26/4																		
	4	Ubetalt kontingent vår 24 - Alvik (flyttet)	4500	Purret 25-04	4500	Betalt 5/5																		
	5	Refusjon for dugnadsmat betalt to ganger			976,68	Betalt 3/5																		
	6	Ubetalt vårkontingent 2024 - nr 13	4000																					
					10976,68																			

Vedlegg 2 **Lensmannsjordet Huseierforening** 19/05-2025

Årets regnskap: 01.04.24-31.03.25
Budsjett 01.04.25-31.03.26

	Fjorårets regnskap 07.04.23-31.03.24	Årets budsjett	Årets regnskap 01.04.24-31.03.25		Avvik regnskap/ Budsjett vs. Regnskap	Forslag til budsjett 01.04.25-31.03.26	
Inntekter							
Årskontingent	364 000,00	414 000,00	404 000,00	3	−10 000,00	414 000,00	
Garasjeleie	5 800,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
Renter/gaver	15 583,20	8 000,00	13 017,11		5 017,11	10 000,00	
SUM INNTEKTER	385 383,20	422 000,00	417 017,11		4 982,89	424 000,00	
Utgifter							
Grøntanlegg	28 390,00	15 000,00	13 129,63		−1 870,37	45 000,00	JGA: Økte med 30k (ref gen forsamling)
Anlegg/veier og rep.bom	24 188,00	20 000,00	9 178,34		−10 821,66	10 000,00	
Garasjer	18 461,60	10 000,00	14 842,00		4 842,00	115 000,00	JGA: Økte med 100k (ref vedtak gen forsamling)
Service, rep/garasjedører	0,00	10 000,00	9 568,12		−431,88	10 000,00	
Snømåking	0,00	60 000,00	65 812,50	1	5 812,50	75 000,00	
Veilys	24 854,00	25 000,00	25 513,94		513,94	27 500,00	
Strøm / Komm. avg.	87 600,43	90 000,00	77 551,83		−12 448,17	90 000,00	
Innbetaling fra utlegg for husstander	−23 678,63	−80 000,00	−50 184,44	2	29 815,56	−130 000,00	5
Arrangementer	5 447,25	10 000,00	5 771,30		−4 228,70	10 000,00	
Dugnader	36 424,87	40 000,00	47 626,14		7 626,14	50 000,00	
Antenneanlegg	235 938,10	240 000,00	171 349,09	4	−68 650,91	210 000,00	
Finansutg./Forsikr./Div.	8 714,50	8 000,00	10 449,00		2 449,00	12 500,00	
Diverse	7 561,25	0,00	0,00		0,00	0,00	
SUM UTGIFTER	453 901,37	448 000,00	400 607,45		−47 392,55	525 000,00	
Årets resultat	−68 518,17	−26 000,00	16 409,66		−52 375,44	−101 000,00	

Balanse 2024-2025

Eiendeler		***Egenkapital***	
Bank brukskonto pr. 31.03.25	62 735,70	Pr. 01.04.24	329 874,75
Bank høyrente pr. 31.03.25	283 548,71	Årets resultat	16 409,66
Sum eiendeler	**346 284,41**	**Sum Egenkapital**	**346 284,41**

Balanse 2023-2024

Eiendeler		***Egenkapital***	
Bank brukskonto pr. 31.03.24	28 879,46	Pr. 01.04.23	401 351,24
Bank høyrente pr. 31.03.24	300 995,29	Årets resultat	−71 476,49
Sum eiendeler	**329 874,75**	**Sum Egenkapital**	**329 874,75**

Med kortsiktige fordringer
Balanse 2024-2025

Eiendeler		***Egenkapital***		
Bank brukskonto pr. 31.03.25	62 735,70	Pr. 01.04.24	329 874,75	
Bank høyrente pr. 31.03.25	283 548,71	Årets resultat	16 409,66	
Sum eiendeler	**346 284,41**	Kortsiktige fordring inn 31.03	11 783,00	6
		Kortsiktige fordring ut 31.03.	−3294,83	7
		Sum Egenkapital	**354 772,58**	

1 Denne ble betalt for året før, da faktura kom etter regnskapsperiode. Faktura for vinter 24/25 ble dyttet videre til neste år da regningen gikk i spam. Foreslår å øke posten pga prisstigning og behov for hyppigere frekvens
2 Inneholder strømstøtte og felles initiativer som medfører at huseierforeningen legger ut. Det signifikante bidraget er elbillading
3 Dyttes over til neste regnskapår. Alle kontingenter er betalt til fulle.
4 Forskuddsvis betaling av Telenorabonnement på regnskapet fra året før. Dvs at "antenneutgifter" fra vårhalvåret var betalt før regnskapsperioden. Deretter ga overgang til GC månedlig fakturering. Dette medførte en kunstig lav utgiftspost på regnskapet for fjoråret.
5 Utlegg for strøm 2024 og vår 2025, ubetalte kontingenter og ubetalt lading 2023. Vi har budsjettert med at neste lade-avlesning i garasjer foretas og faktureres innenfor regnskapsåret, og har derfor lagt til ca 50 000 NOK)
6 Inneholder manglende kontingent, manglende betaling for elbillading fra en annen og dobbel utbetaling av dugnadsrefusjon
7 dobbel betaling for lading fra en beboer

Protokoll generalforsamling Lensmannsjordet huseierforening 2025 ver. 2

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

REFERAT fra Lensmannsjordet huseierforenings generalforsamling 7. mai 2025 kl. 18:00, Kolsås Barnehage (underetasjen, Lillehuset)

Styret har i denne innkallingen kommet med forslag til vedtak i hver enkelt sak. Frist for å melde inn saker var i mars måned, ih.h.t. vedtektene.

Saksliste:

1. **Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.**

   Forslag til vedtak: Møtet er lovlig innkalt.

   Kommentarer: Styret beklager rotet med utsendelse av dokumenter. En konsekvens er at regnskap og budsjett ikke kan behandles på årsmøtet. Dokumentene vil bli distribuert og behandlet i egen forsendelse til huseierforeningens medlemmer.

   Innkallingen godkjent.

2. **Konstituering med valg av møteleder og referent, opptelling av stemmeberettigede og fullmakter samt godkjenning av sakslisten (vedlegg 4 adgangstegn/fullmakt).**

   Forslag til vedtak:

   a. Valg av møteleder: *Styret innstiller formann Åsmund Pedersen Hugo*

   b. Valg av referent: *Styret innstiller sekretær Rut-Elise Løwer*

   c. Valg av stemmekorps og signatarer av prokoll: *Ane Ryttervold Kvamshagen i nr. 54 og Per Raaum i nr. 18.*

   d. Antall stemmeberettigede: *33* /Antall fullmakter: *9 = 42 stemmer*

   e. Godkjenning av saksliste.

   i. *Saksliste godkjent med unntak av at budsjett og regnskap ikke kunne behandles på generalforsamlingen.*

3. **Årsberetning fra styret** (vedlegg 1)

   a. **Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes.

   Kommentarer:

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

- *Styret skal etablere tydelige rutiner knyttet til brannvarslingsanlegget i garasjene og distribuere det ut. Jørn-Ivar Hamre (nr. 34), Waldemar Blumer (nr. 41), Tom Grytting (nr. 37) og Åsmund Hugo (nr. 15) er kontaktpersoner for vaktselskapet.*
- *Styret skal etablere tydelige rutiner ved flagging når det er julelys i flaggstangen.*
- *Styret skal oppdatere beboerlisten og distribuere den ut.*

Årsberetningen er godkjent

4. **Årsregnskap for 2024/2025** (vedlegg 2)
    a. **Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

    På grunn av feil i regnskap og misforståelser ved versjon av regnskap sendt ut ved to anledninger, foreslår møteleder godkjennelse av budsjett og regnskap via e-post i etterkant av generalforsamling. Forslag fra møteleder godkjennes av forsamlingen enstemmig.

5. **Valg av styremedlemmer**
    a. Åsmund Pedersen Hugo (hustype D) og
    b. Christian von Shack (hustype B) er på valg

    De som er foreslått som nye styremedlemmer er spurt på forhånd og har sagt ja til å stille til valg.

    a. **Forslag til vedtak:** Som nye styremedlemmer for to år velges: Rune Espeland (hustype B) i nr. 31 og Joakim Gallala i nr. 13 (hustype D).

    Forslaget godkjennes. Rune og Joakim er nye styremedlemmer.

6. **Fartsreduserende tiltak**

    Den økte trafikken ifm økt anvendelse av budbiltjenester og mat levert på døren, har medført en ditto økning i svært uønsket trafikk i uforsvarlig fart. Flere har observert fart over 30 km/t og budbiler som kjører ned svingbommene. Styret har mottatt alle

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

bekymringsmeldingene, og har enstemmig valgt å fremme et forslag om fartsreduserende tiltak i form av fartsdempere. For å gå om vanskelighetene fartsdempere medfører for brøyting, foreslår styret midlertidige fartsdempere som installeres etter "måkesesong" og legges inn i garasjen når snøen kommer. Anslått pris for anskaffelse er 10 000 NOK, gitt to fartsdempere mellom nr. 2 og nr. 14.
Forslag til vedtak: Styret organiserer anskaffelse og installasjon av to fartsdempere mellom nr. 2 og nr. 14.

Avstemming:

I mot: 12

For: 23

Blankt: 1

Forslaget godkjennes.

Begrunnelse for godkjenning og kommentarer:

- *Kostnaden veier opp for risikoen.*
- *Dette er en prøveordning.*
- *Forslag om å låse bommene. Styret undersøker.*
- *Forslag om å bedre/endre skilting inn til området.*

7. Felles avfallsløsning

Forslag til vedtak: generalforsamlingen gir fullmakt til å detaljprosjektere felles avfallsløsning som presenteres og stemmes over ved en ekstraordinær generalforsamling når styret mener man har et investeringsverdig forslag.

Se vedlegg: Felles avfallsløsning.

Avstemming:

For: 19

I mot: 20

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget nedstemmes.

Begrunnelse for avslag og kommentarer:

- *Det virker ikke som om det er noen åpenbar plass å plassere avfallsdunkene.*
- *Det er usikkerhet rundt hvor kostbar utredningen blir.*
- *Det er ikke enstemmig at det vil være mer estetisk med felles avfallsløsning istedenfor de ulike dunkene utenfor husstandene.*
- *Beboere kan «dele» søppeldunker. F.eks. glass og metall.*

8. Billadere

Noen beboere har startet installasjon av nye billadere. Flere ønsker nå å installere lader. I henhold til fremlagt sak under generalforsamling i 2023 er det behov for en oppgradering av infrastruktur i garasjen slik situasjonen er nå. I tillegg er ikke nåværende infrastruktur i tråd med installasjonskrav for elbil ladeanlegg NEK400. Videre vil en oppgradering gi mulighet til å oppgradere effekten på billaderen fra 3,6 kW til 7,2 kW.

Styret er enstemmig om at utbedringer må skje og at dynamisk lastbalansering for å utnytte kapasitet er det riktige. Derfor vil et forslag fremmes til generalforsamling om dynamisk lastbalansering. Med dynamisk lastbalansering menes en automatisert mekanisme som reduserer effektuttaket til å være under kapasiteten til garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr. Premiss for fullmakten er at styret innhenter minimum to konkurrerende tilbud og at det man lander på er i henhold til gjeldende regelverk og standarder.

Se vedlegg: Analyse fra billader.no.

Avstemming:

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

For: 35

I mot: 2

Forslaget godkjennes.

Begrunnelse for godkjenning og kommentarer:

- *Slik løsningen er i dag så er det egentlig ingen potensiale for vekst. En oppgradering må gjøres på et eller annet tidspunkt uansett.*
- *Foreløpig er det et teoretisk problem, ikke et praktisk et. Samtidig er dagens løsning ikke i henhold til gjeldende krav og normer.*
- *Dagens løsning kan gi problemer med tanke på at installatører ikke ønsker å installere nye ladere når ikke anlegget har kapasitet til det.*
- *Beboerne i nr. 1 og 41 ønsker å holdes utenfor dette prosjektet.*

9. Parkeringsplasser i garasjene

Forslag til vedtak: Å endre vedtektene til å si noe om bruk av parkeringsplassene i garasjen.

Innkommet forslag: *«Garasjeplasser: Det er ikke tillatt å montere opp skap og hyller i garasjen. Garasjen tillates ikke brukt permanent som verksted eller lagerplass. Dekk, sykler og ikke brannfarlige bilrelaterte gjenstander kan oppbevares i garasjen forutsatt at bilen ikke parkeres slik at den kommer lenger frem enn fremkant av betongstøttene. Biler skal parkeres så nært bakveggen som mulig.»*

Styrets forslag: *"Beboere plikter å holde seg innenfor sin plass i garasjen og må ikke bruke parkeringsplassen på en måte som er til sjenanse eller hinder for andre. Parkeringsplassen må holdes ryddig og være fri for brannfarlige materialer. Eventuelle permanente installasjoner må være vegghengte eller takhengte."*

Forslag til vedtak: vi markerer opp parkeringsplassene med hvite striper slik som på parkeringsplassene ute. Oppmerking vil skje i tråd med gjeldende normer så langt det er mulig. Ved eventuelt gjennomslag av vedtaket vil det skje i forbindelse med høstdugnaden.

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

Avstemming:

Vedtektsendring:

For: Alle

I mot: 0

Styrets forslag til vedtektsendring ble godkjent

Striper:

For: 31

I mot: 7

Styrets forslag med striper ble godkjent

Begrunnelse for godkjennelse og kommentarer:

- *Parkering i garasjen kan gjøres bedre og en presisering av vedtektene kan avhjelpe dette.*
- *Per i nr. 18 har meldt seg frivillig til å gjøre oppmerkingen.*
- *Oppmerkingen er utgangspunkt for norm og veiledning. Unntak finnes selvsagt.*

Videre diskusjon ang. sykkelstativ i garasjen:

- *Hvem som helst kan bruke dem og det er ikke faste plasser.*
- *Det er mulig å ha flere sykkelstativer ved postkassene hvis de tas bort om vinteren når benkene plasseres der.*

10. Klippekorps

Ingen har meldt seg.

Styret undersøker om aldersgrensen kan justeres fra 13 til 12 år.

11. Innkommet forslag

a. Flagging med regnbueflagg under Pride på Lensmannsjordet: se vedlegg

Avstemming:

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

I mot: 28

For: 7

Forslaget om å flagge med regnbueflagget for å markere Pride nedstemmes.

Begrunnelse for avslag og kommentarer:

- *Lensmannsjordet bør være politisk og ideologisk uavhengig.*
- *Foreningen holder derfor fast på formuleringen fra «flagglista»:*

  «Ved barnedåp, konfirmasjon og andre store dager lånes flagget der det er og leveres tilbake etterpå. Ved dødsfall og begravelse flagges det på halv stang.»
- *Beboere står selvsagt frie til å flagge med regnbueflagget på egne eiendommer.*

12. Budsjett for 2025/2026 inklusiv fastsettelse av årskontingent (vedlegg 3)

a. **Forslag til vedtak:** Styrets forslag til budsjett vedtas.

b. **Forfall årskontingent:** 1. juni

På grunn av feil i regnskap og misforståelser ved versjon av regnskap og budsjett sendt ut ved to anledninger, foreslår møteleder godkjennelse av budsjett og regnskap via e-post i etterkant av generalforsamling. Forslag fra møteleder godkjennes av forsamlingen enstemmig.

Kommentarer:

- *Tidsstempel og dato fra revisor må med på utsendelse.*
- *Mangler restbeløp på årskontingent fra én.*

13. Eventuelt

- *For noen år siden ble det vedtatt at man ikke skulle ha komposthaug i skogsområdet mot Gabbroveien. Det er likevel kommet en komposthaug der. Folk bes lage komposthauger på egne tomter.*

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

- *Uklar informasjon ang. beoberes rettigheter og plikter med tanke på hus, hage og utforming. Hva er opp til den enkelte og hva er opp til styret?*
    - *Vedtektene presiserer at permanente endringer må godkjennes av dem som ser det. Videre gjelder kommunens bestemmelser og regler.*
    - *Det fantes en «husbok» med presiseringer knyttet til disse vedtekene. Styret skal få tak i denne, digitalisere og distribuere relevant innhold fra den.*
- *Trine-Lise holder i en 17.-maikomite og kontakter folk ang. arbeidsoppgaver. Folk må gjerne ta kontakt og initiativ selv også. Bli med i korpset!*
- *De store trærne langs Gabbroveien bør beskjæres. Styret tar tak i dette videre.*

Dokumentet er signert digitalt av:

- KVAMSHAGEN, ANE RYTTERVOLL (03.11.1979), 26.05.2025
- Raaum, Per Arnold (16.09.1955), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

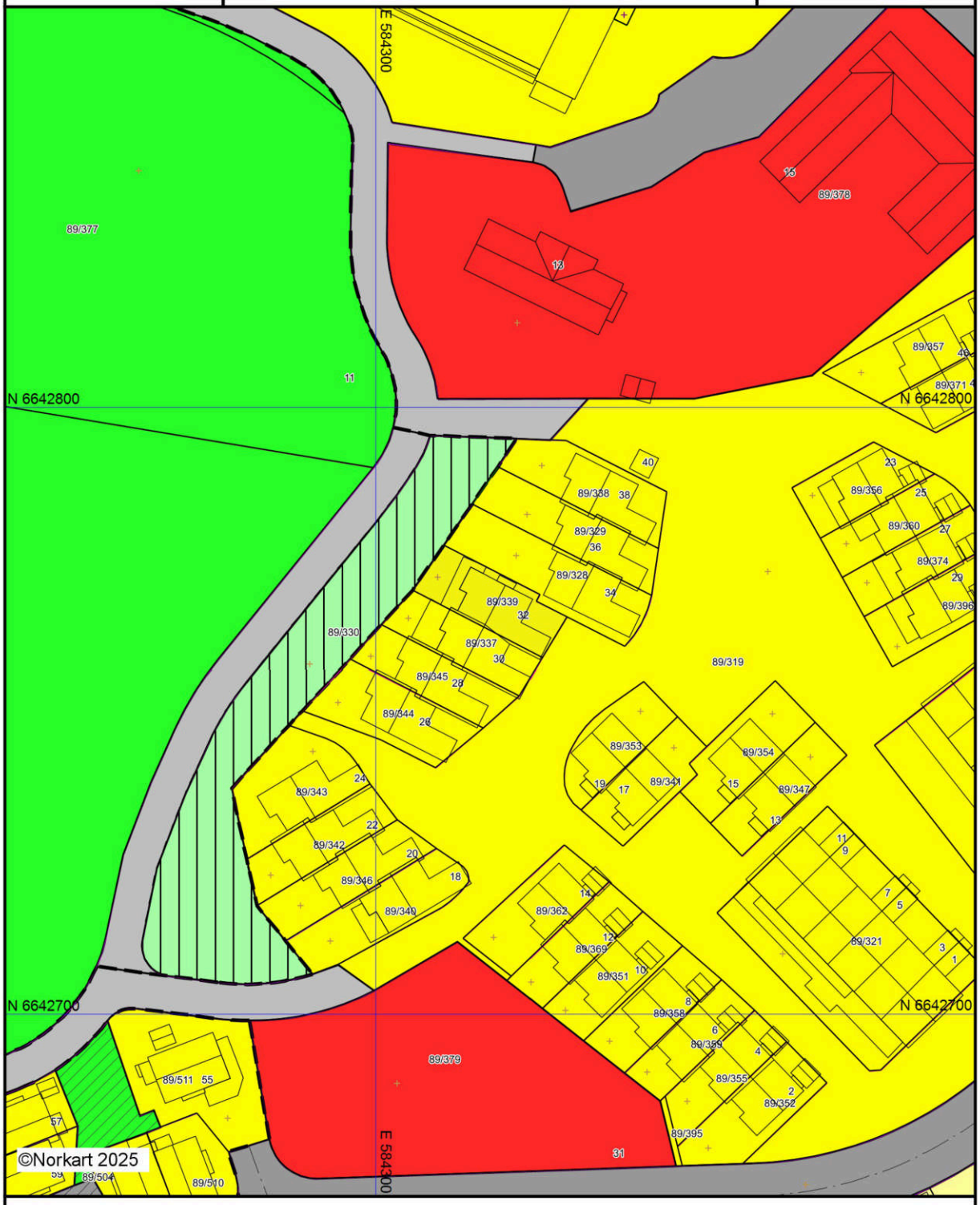
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 89/339
Adresse: Lensmannsjordet 32
Dato: 06.10.2025
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

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Holdeplass/plattform

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

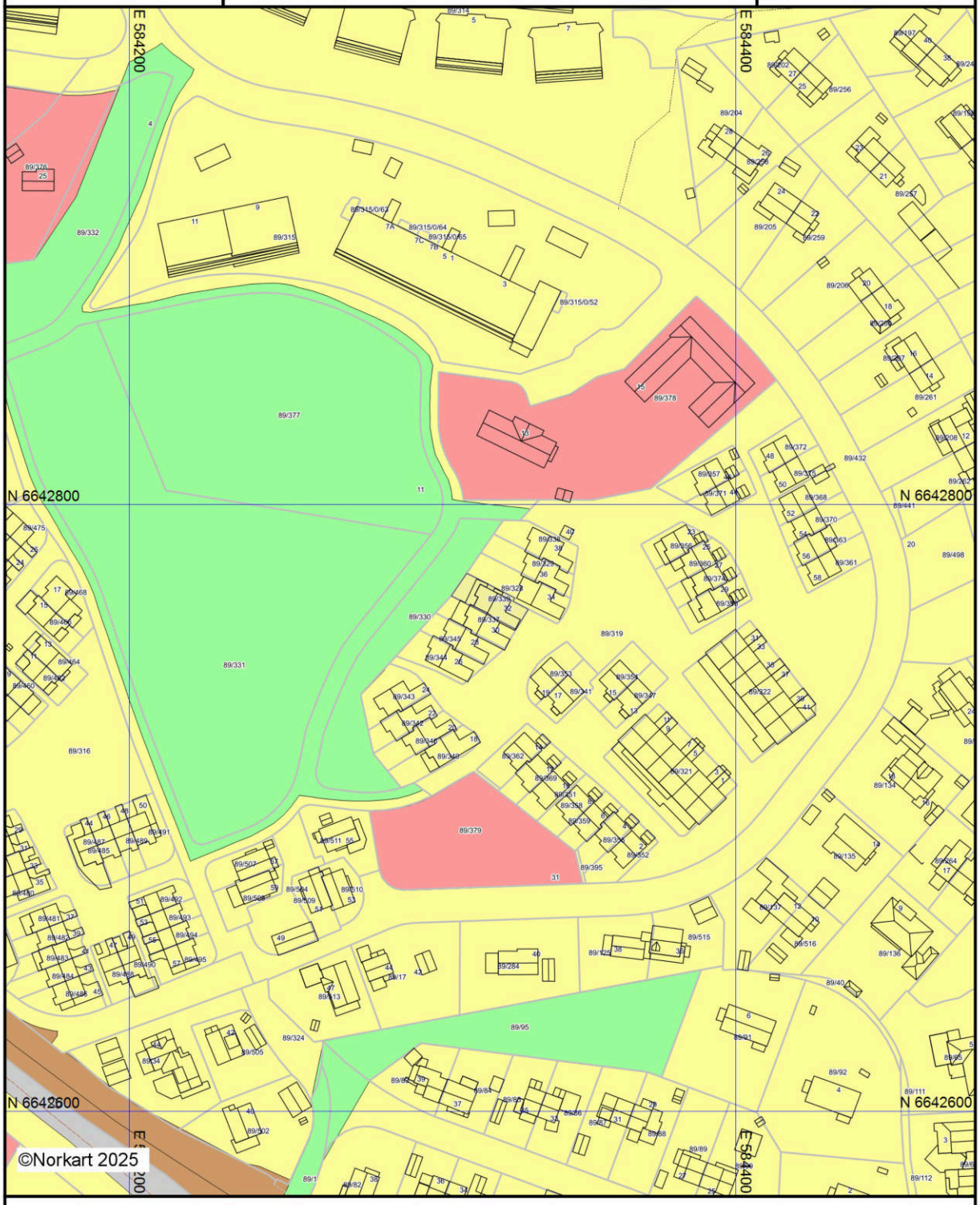
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/339
Adresse: Lensmannsjordet 32
Utskriftsdato: 06.10.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - nåværende

Park - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.

Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Sporveg - nåværende

Kollektivtrase- nåværende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/339
Adresse: Lensmannsjordet 32
Utskriftsdato: 06.10.2025
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: 06.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	339	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

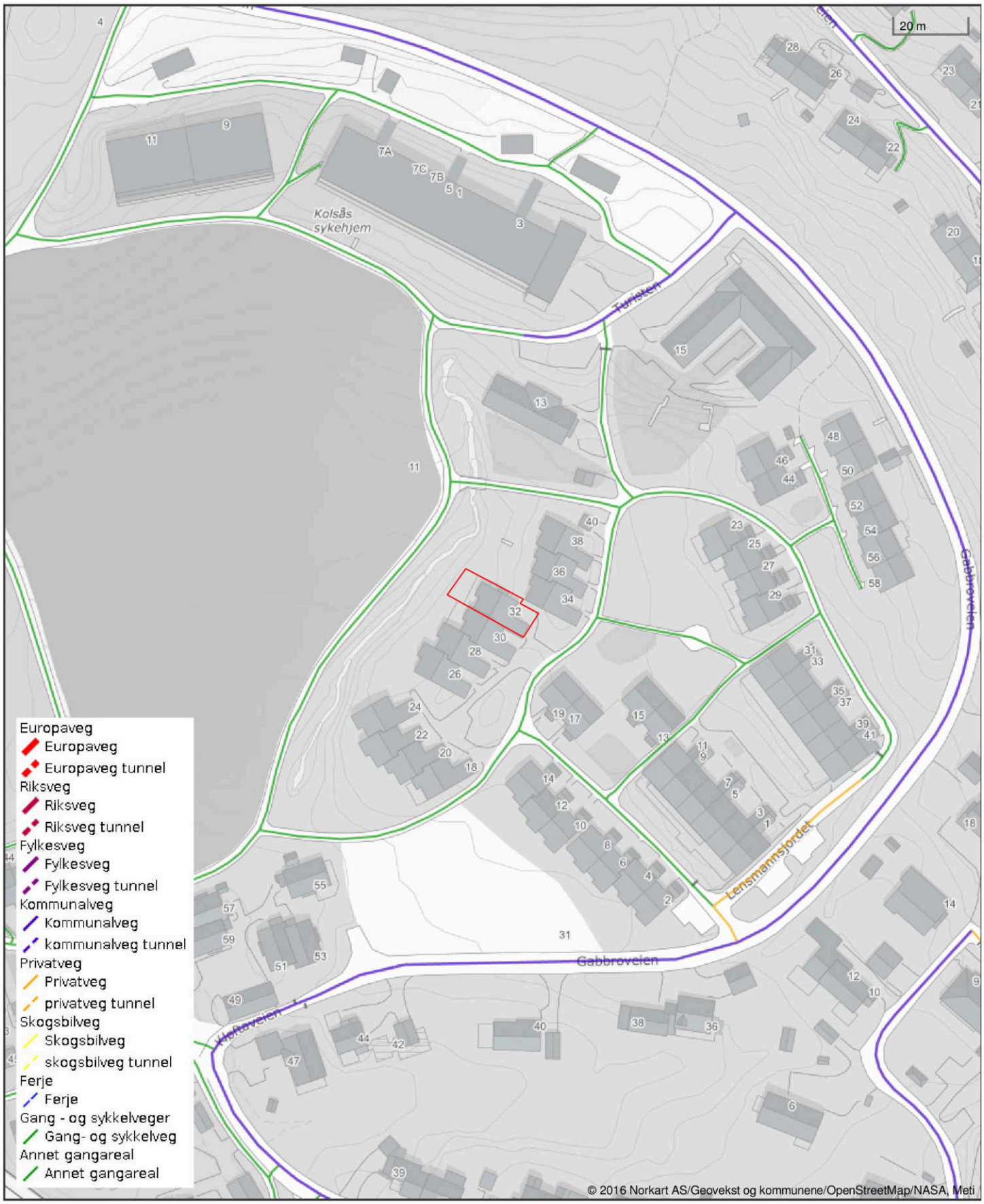
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968223 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968223)
Navn	KOLSBERG - NORDRE HAUGER
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8794/1968223.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

Utskriftsdato: 06.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 89/339//



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

Bærum kommune

VAledninger

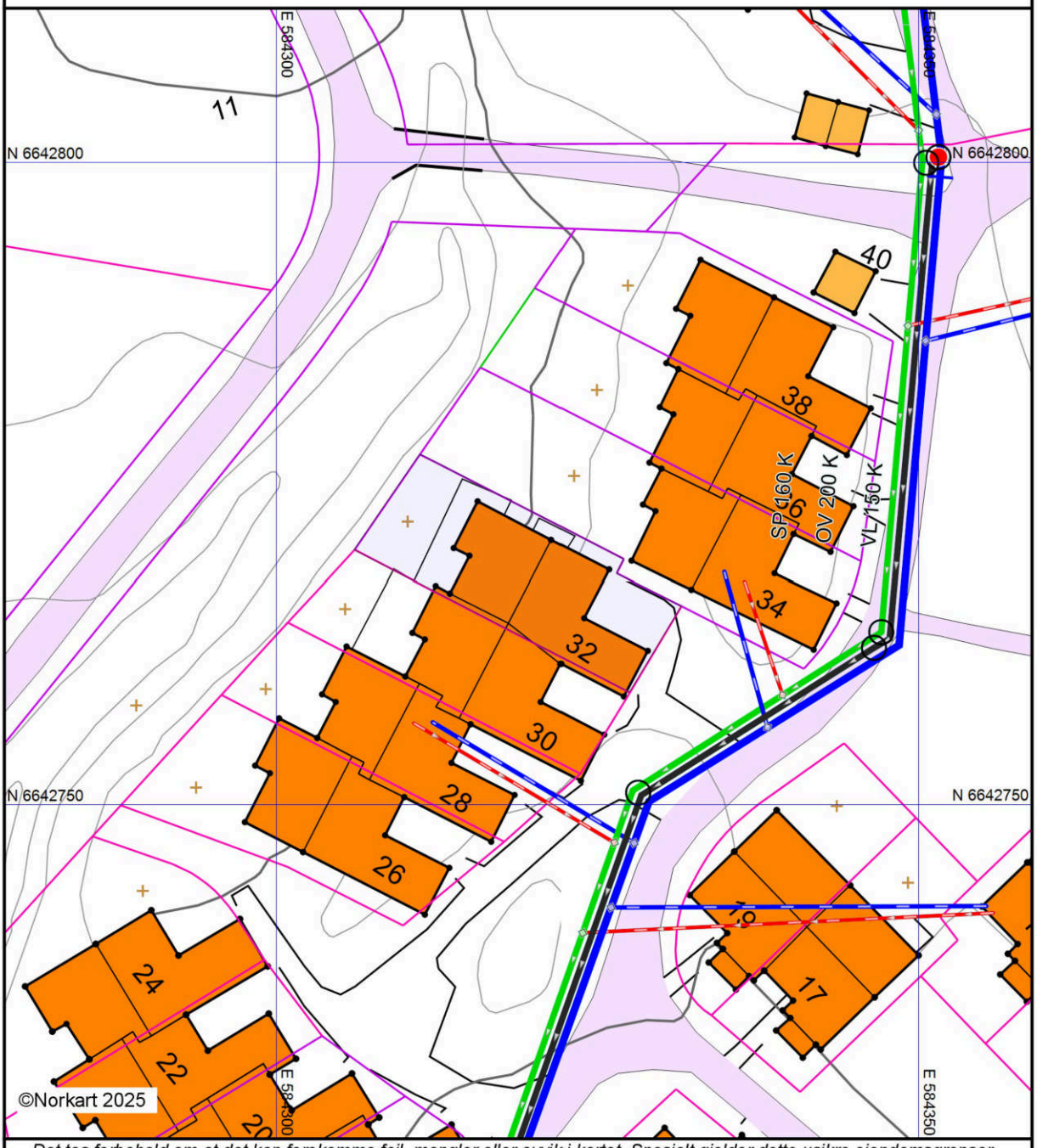
Eiendom: 89/339
Adresse: Lensmannsjordet 32
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:500

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: 06.10.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	339	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	339	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS								

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	7 117,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 748,74 kr
Sum	**17 459,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	146 m2	41.64	1/1	0 %	6 079,66 kr
Avløp etter areal	15%	146 m2	48.67	1/1	0 %	7 105,53 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**18 961,38 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	339	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90206706 (Avgiftsadresse: Lensmannsjordet 32)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	06.08.2020	13.02.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	89	**Bnr**	339	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Lensmannsjordet 32 , 1352 KOLSÅS						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1976/983	Rekkehus 4-mannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 983-76

FERDIGATTEST

Adresse: Lensmannsjordet 26,28,30 og 32, Felt B6

Gnr.: 89 Bnr.: 344+345+337+339 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22. juli 1980

Arbeidets art: Rekkehus

Byggherre: Brekke og Holt A/S

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Ing. Jon Holt

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

Sandvika, 22.7.1980

For bygningssjefen

Torstein Olsen
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
06.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 89 Bnr 339 Fnr 0 Snr 0

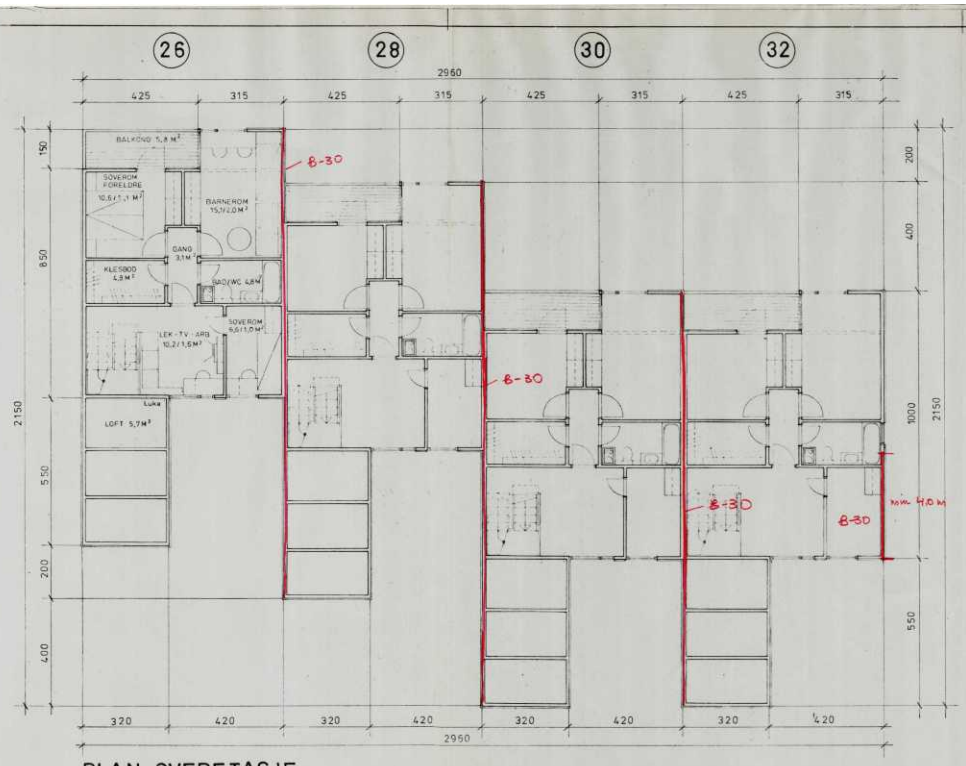
Eiendommens adresse:

Lensmannsjordet 32, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 168 872
Som sekundærbolig:	kr 8 675 489

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN OVERETASJE

DH+29575

BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
INNK. 12/11
ARK.NR. 763

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 22/12-76
ARK.NR. 531

983/4 - 76
17 DES 1976

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KOLSBERG — NORDRE HAUGER

PLAN OVERETASJE

TEGNET 15.12.76
SAKSBEH. SYSTAD
MÅL I MM 1:100

Totalprosjektering ved
Brekke og Holt a.s
Entreprenørfirma
St. Olavs gt. 21 B, Oslo 1. Tlf. 20 02 38

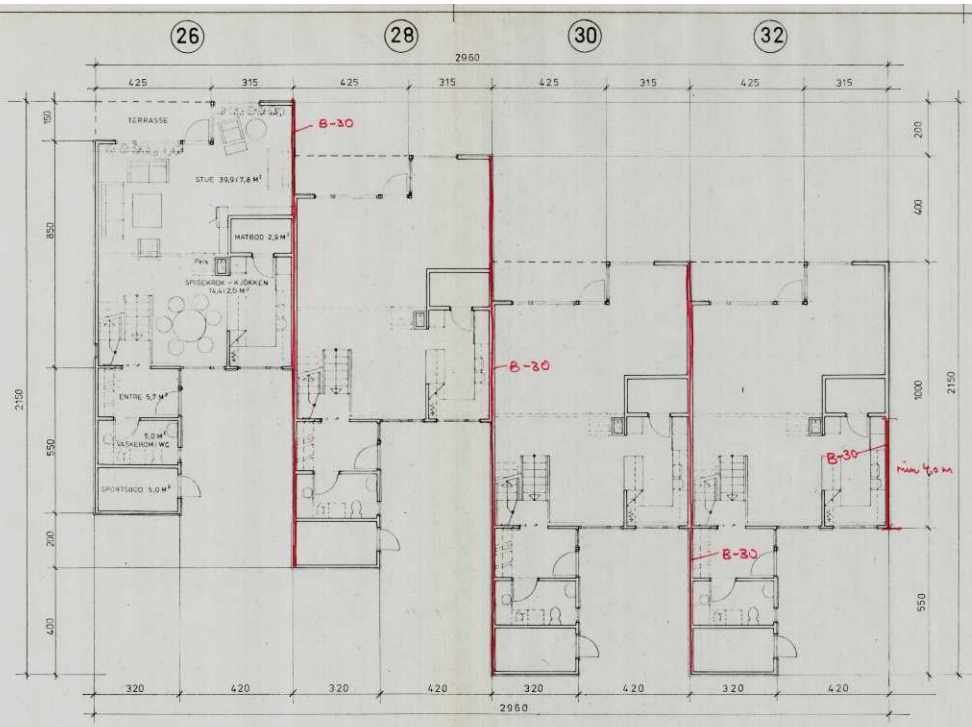
PROSJ.NR **852**

TEGN.NR **22 007**

Arkitekt MNAL Christian Malon

FELT B6
HUS NR. 26-32

HUSTYPE A
J. NR.



PLAN UNDERETASJE

BÆRUM KOMMUNE
14/2-77
158

BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
INNK.
ARK.NR. 163

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVERNET
INNK. 22/12-76
ARK.NR. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
983-76
3
17 DES 1976

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KOLSBERG — NORDRE HAUGER

PLAN UNDERETASJE

TEGNET 15. 12. 76
SAKSBEH SKSTAD
MÅL I MM 1:100

Totalprosjektering ved
Brekke og Holt a.s
Entreprenørfirma
St. Olavs gt. 21 B, Oslo 1. Tlf. 20 02 38

PROSJ. NR **852**

TEGN. NR **22 006**

Arkitekt MNAL Christian Malon

FELT B 6
HUS NR 26 - 32

HUSTYPE A
J. NR

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 983-76

FERDIGATTEST

Adresse: Lensmannsjordet 26,28,30 og 32, Felt B6

Gnr.: 89 Bnr.: 344+345+337+339 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22. juli 1980

Arbeidets art: Rekkehus

Byggherre: Brekke og Holt A/S

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Ing. Jon Holt

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

Sandvika, 22.7.1980

For bygningssjefen

Torstein Olsen
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.

Lensmannsjordet 32

Nabolaget Gabbroveien - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 0.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolsås Linje 3	6 min 0.5 km
Kolsås Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	1 min 0.1 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	1 min 0.1 km
Kolsåstrollet barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	8 min
Meny Kolsås	8 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

Kolsås Senter	8 min
Boots apotek Kolsås	8 min
Kolsås Vinmonopol	9 min

SPORT

Kolsberg Hauger balløkke	2 min
Kolsåsparken sandvolley/petanque	2 min
Vest Helse og Trening	15 min
Bærum Squash & Fitness	18 min

«Barnevennlig, sentralt, landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

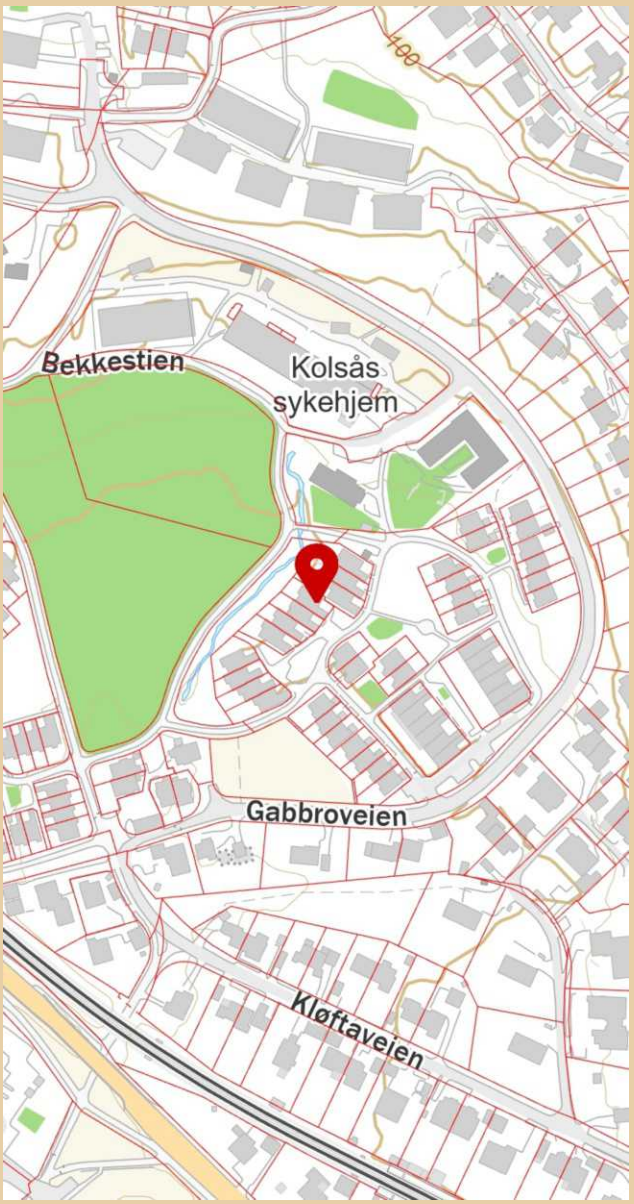
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

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:
Lensmannsjordet 32, 1352 Kolsås
Gnr. 89, Bnr. 339, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250464

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
