PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# STASJONSVEIEN 5A

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig

Stasjonsveien 5 A, 1365
BLOMMENHOLM

BÆRUM kommune

gnr. 9, bnr. 703

**Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 257 m²**



**Befaringsdato:** 19.05.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1635 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS4452

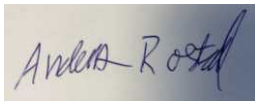
**Foretak:** Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



**Rapportansvarlig**



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

# 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1983 hvor kjeller ikke er ferdigstilt dvs. må anses som råbygg hvor det er klart for videreutvikling.
Huset er over totalt 3 plan, herunder kjeller, 1 etasje og 2 etasje/loft.
Huset har en gjennomgående standard fra byggeår, men anses som pent brukt.
Det er utført større forbedringer med bortføring av nedløpsvann og etablering av nye heller på gangsti.
Huset har ellers et moderniseringsbehov i 1 og 2 etasje og kjelleren har betydelige igjennstående arbeider.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Boligen har multimurkonstruksjon som er en risikokonstruksjon og er kjent for å ha skader.
Ellers fremstår huset som solid bygget sett mot alderen og datidens byggeskikk.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Det er tilhørende en dobbelgarasje.

### Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasserttakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Nytt nedgravd nedløpssystem fra husets nedløp og ut i terreng.

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

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilkomst til kneloft via luker, ellers lukket konstruksjon.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags isolerglass fra ca byggeår.
Boligen har malt ytterdør med sidefelt med 2-lags isolerglass og malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse med utgang fra soverom på ca 6m2.
Terrassebord på gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er planlagt platting med stein/heller ut fra stue, planlagt størrelse på ca 40m2.
Ellers hellebelagt inngangsparti som ble etablert ila de siste år.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, gulvbelegg og betong.

Vegger: Malte flater, panel og tapet.

Himlinger/tak: Himlingsplater og panel.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,16m (skråtak)
1. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,38m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,19m i rom ved trapp.

Sett mot alderen på huset og at det ikke er utført noen nevneverdig oppussing har overflatene naturlig slitasje, men er pent brukt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.
Selger opplyser: Det er både plast og isolasjon under betonggulvene, og det har i løpet av 43 år ikke
vært noen tegn til fukt fra gulvet, herunder ingen skader, bobling, avflakking eller lignende der
gulvet er malt med Sigural epoxymaling.

Til opplysning:

Kjelleretasjen fremstår som uferdig (råbygg) og kun delvis påbegynt, og rommene er ikke ferdigstilt til et nivå som muliggjør full teknisk vurdering som våtrom, oppholdsrom eller andre ferdige romfunksjoner. Der det i rapporten er omtalt forhold i vaskerom, toalettrom eller øvrige rom i kjeller, gjelder dette derfor kun synlige bygningsmessige forhold og registrerte avvik ved de påbegynte konstruksjonene, og må ikke forstås som at rommene er vurdert som ferdige eller funksjonelle rom. Eventuell videre ferdigstillelse må påregnes utført i sin helhet etter gjeldende krav, og den samlede tilstanden i kjelleretasjen vurderes som uavklart.
Rommene som ikke er ferdigstilt må da vurderes på nytt etter ferdigstillelse.

Det må påregnes vesentlige kostnader for å sette denne etasjen i stand/videreutvikles/innredes, men har et betydelig potensiale.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og baderomsplater.
Flislagt gulv.
Himlingsplater.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil og overskap over servant.

# Beskrivelse av eiendommen

Badekar.
Gulvstående toalett.

Støpejernsluk plassert i dusjsone og ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på bygget.

Rommet har:

Betonggulv.
Murte vegger og ubehandlet gips.
Panel i himling.
Sluk plassert ved varmtvannsbereder.
2x Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Sett mot alderen på kjøkkenet er innredningen pent brukt, referansen for vurderingen er byggeåret.
Innredningen er dog utidsmessig.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvbelegg og tapet.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft over dør.

Toalettrom i kjeller:
Fliser på gulv og panel på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Avtrekk via ventil i vegg/himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Stakekum i kjeller.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Luftespalter i vinduer og ventiler i vegg.

Luft-til-luft varmepumpe fra eldre tid.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2009.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, vaskerom og noe utenfor vaskerom.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er selger som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og skrusikringer.
Hovedsikring på 50 amp.
Originalt anlegg i hovedsak med ujordet ledningsnett.
Anlegget ligger for det meste skjult i vegger, men deler av anlegget er ikke er ferdigstilt etter byggingen startet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er kulltet byggegrunn iflg byggemelding.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 1983.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer (Multimurelementer )
Terrengjustering ble justert i fjor ifm. ny håndtering av takvann.

Ny beleggningsstein ila de siste årene.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

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

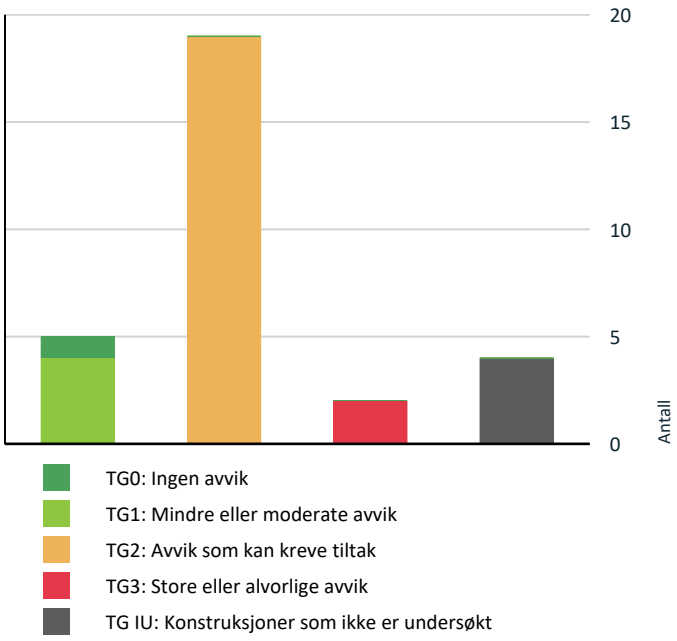
Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Bærums bygningsråd 16.juni 1982 og det er er disse som er vurdert.
2 etasje er det som er omtalt som stue godkjent som disponibelt rom.
1 etasje stemmer med dagens bruk.
Kjelleren er ikke ferdigstilt og det som er tiltenkt/påbegynt i kjeller er det som er tegnet.

Avvik mellom byggemeldte tegninger og faktisk utførelse samt det som ikke er ferdigstilt kan medføre at deler av boligen ikke er lovlig godkjent for dagens bruk. Dette kan få betydning ved salg, forsikring og ved fremtidige søknader eller tilsyn fra myndigheter. Manglende godkjenning kan også innebære at rom ikke oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, rømningsvei og ventilasjon.
Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til dagens bruk og utførelse, herunder risiko for at forholdene ikke lar seg godkjenne, samt eventuelle kostnader og pålegg fra myndigheter. Det anbefales at interessenter gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon og ved behov innhenter ytterligere opplysninger eller rådfører seg med relevante faginstanser for å avklare forholdene nærmere.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Andre tomteforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Skorstein** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1983

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av glasserttakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein). Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift. Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og 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.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Nytt nedgravd nedløpssystem fra husets nedløp og ut i terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

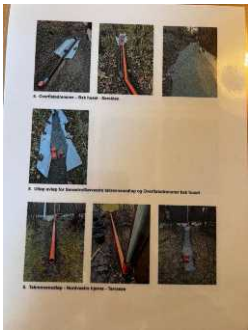
**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**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.

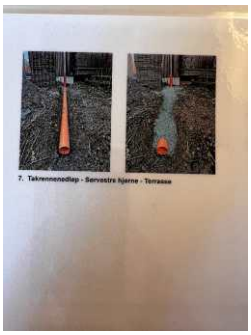
# Tilstandsrapport



Bilder fra omgjøring av håndtering av nedløpsvann.



Bilder fra omgjøring av håndtering av nedløpsvann.



Bilder fra omgjøring av håndtering av nedløpsvann.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Stedvis noe værslitt og stedvis noe sprekker er registrert.
Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.
Men det er ikke avdekket klare symptomer på råte e.l.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold og mindre utskiftninger.

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

# Tilstandsrapport



Eksempel å prekk i bord.



Ingen lufting

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

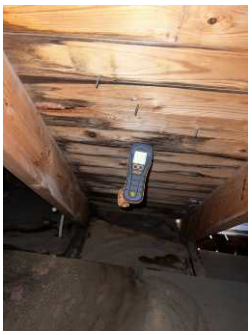
Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilkomst til kneloft via luker, ellers lukket konstruksjon.
Det er kun mulig med vurdering fra kneloft og fra underliggende etasje, det tas derfor forbehold om feil/avvik som ligger skjult i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert en del fuktskjolder fra kneloft og slitt isolasjon og ufagmessig utførelse av plast på det ene kottet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det ble foretatt flere fuktmålinger uten utslag på befaringsdagen, dette kan tyde på at det enten er periodisk fukt eller at det stammer fra tidligere av. Tiltak bør være oppstramming av plast, jevnlig overvåkning av fuktskjoldene for så å foreta utbedring om det skulle være endringer eller om noe skulle forverre seg.
Ellers er konstruksjonen lukket og det tas forbehold om avvik/skader ellers i konstruksjonen.



Fuktmåling uten utslag på befaringsdagen



Skjolder etter fukt



Fuktmåling uten utslag på befaringsdagen



Skjolder etter fukt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags isolerglass fra ca byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av værslitasje.
Noe treghet i vrider/hengsler er registret ved stikkontroller.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.
Trege vridere kan ofte justeres eller smøres opp for bedre funksjon.



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har malt ytterdør med sidefelt med 2-lags isolerglass og malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dørene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket.
Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med dørene, og en utskifting av dørene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse med utgang fra soverom på ca 6m2.
Terrassebord på gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er planlagt platting med stein/heller ut fra stue, planlagt størrelse på ca 40m2.
Ellers hellebelagt inngangsparti som ble etablert ila de siste år.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

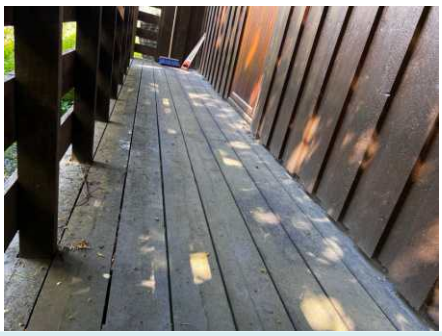
• Det er avvik:

Terrassen bærer preg av værslitasje og manglende vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Værslitasje og manglende vedlikehold på terrassen kan over tid føre til raskere nedbrytning av materialer og redusert levetid. Forholdet bør følges opp med nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring, overflatebehandling og utskiftning av slitte komponenter, for å begrense videre forringelse.



## INNVENDIG

### TG IU Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett, gulvbelegg og betong.

Vegger: Malte flater, panel og tapet.

Himlinger/tak: Himlingsplater og panel.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,16m (skråtak)
1. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,38m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,19m i rom ved trapp.

Sett mot alderen på huset og at det ikke er utført noen nevneverdig oppussing har overflatene naturlig slitasje, men er pent brukt.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig, men overflaten er originale med da normal elde og slitasje.



Eksempel på sprekk i flis



Soting i himling

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: Stue og soverom ved pipe.
1 etasje: Stue og gang ved bad.
Kjeller: Her ble det vurdert at måling ikke var hensiktsmessig da etasjen er kun påbegynt innredet og har vesentlige gjenstående arbeider samt ingen gulv er lagt. Det er forventbart med skjevheter som bør rettes her før gulv legges.

Selger opplyser: Det er både plast og isolasjon under betonggulvene, og det har i løpet av 43 år ikke vært noen tegn til fukt fra gulvet, herunder ingen skader, bobling, avflakking eller lignende der gulvet er malt med Sigural epoxymaling.

**Vurdering av avvik:**

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

Kirk er registrert i parkett.

2 etasje: Begge avvik ble registrert i begge rom.

1 etasje: Lokalt avvik er registrert i stue og i gang.

Det ble registrert en del sprekker og riss i betongsålen i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.
Selger opplyser at denne oppsto etter gulvet ble lakket.
Tiltak for dette må vurderes av interressentene opp mot hvor sjenerende det oppleves.

Registrerte sprekker i betongsålen vurderes ikke å indikere direkte svekkelse av bæreevnen slik forholdet fremstår ved befaring. Forholdet kan likevel over tid gi økt risiko for videre sprekkutvikling og eventuell fuktinntrengning dersom sprekkene utvides eller påvirkes av belastning eller ytre forhold. Det anbefales jevnlig observasjon, og ved tegn til utvikling bør nærmere vurdering og eventuelle lokale utbedringstiltak vurderes.



Synlige sprekker i såle

## TG 2 Skorstein

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe utvendig pusset.
Pipen er kun besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst.
Det tas forbehold om feil/skader ved nærmere besiktigelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det gjenstår arbeider på pipen i form av puss.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av pipen.
Manglende puss på innvendig overflate av elementpipe vurderes ikke å gi direkte funksjonssvikt slik forholdet fremstår ved befaring, men kan over tid føre til økt slitasje på overflaten og redusert beskyttelse mot mekanisk påvirkning. Forholdet bør følges opp med jevnlig tilsyn, og eventuell overflateutbedring bør vurderes dersom det observeres videre forringelse eller løse partier.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong. Veggene har plater.
Veggene har ubehandlet gipsplater.

Konstruksjonen er av typen multimurkonstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det ble foretatt 2 hulltakninger for å vurdere begge ender av huset og forskjellen mellom disse.
Det ble målt 19,4% som den høyeste målingen og den laveste var på 14,6%.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert fukt i nedre del av risikosegmentet ved det ene hullet ved det uinnredede rommet ved det det påbegynte kjølerommet og innenfor det som er definert som tørt i rom bak pipe.
Dette viser at det er varierende fuktpåvirkning i huset.
Det spesifiseres dog at dette er en enkel måling i øvre sjikt av trevirke og det er sannsynlig at det er fuktigere i bunn av svillene i vegg.
Fukten kan skyldes vanninntrengning utenfra eller at elementet er blitt oppfuktet av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet.
Forholdene er som regel verst i/bak våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Multimurelementer med innvendig isolasjon og gipsplater har kjent risiko for oppfukting i bakre gipsplate og i bunnsvill, med begrensede uttørkingsmuligheter, særlig i tilknytning til våtrom. Registrert fukt i nedre del av risikosegmentet ved utført hulltaking indikerer varierende fuktpåvirkning i konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at fuktnivået er høyere i bunn av svillene enn det som er målt. Over tid kan slike forhold gi risiko for muggvekst og materialnedbrytning dersom fuktbelastningen vedvarer. Forholdet bør følges opp med videre observasjon og vurdering av behov for nærmere undersøkelser, særlig ved endringer i bruk, symptomer på fukt eller ved fremtidig ombygging, for å avklare omfang og eventuelt behov for tiltak.
Kunskap om multimur er avgjørende for et godt resultat ved oppussing/innredning.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader eller råte i bunnsvill eller bak gipsplater, da målingene kun gir et øyeblikksbilde på et eksakt sted og uttørkingsmulighetene er begrenset. Videre undersøkelser bør vurderes ved endring av symptomer på fukt, lukt eller ved ombygging.
Det opplyses dog at det har vært benyttet en avfukter over tid, noe som kan gi noe reduserte resultater ved fuktmålingene.

# Tilstandsrapport



Hulltakning ved rom ved pipe viser 14,6%



Hulltakning i rom ved kjølerom viser 19,4%

### TG IU Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Til opplysning:

Kjelleretasjen fremstår som uferdig (råbygg) og kun delvis påbegynt, og rommene er ikke ferdigstilt til et nivå som muliggjør full teknisk vurdering som våtrom, oppholdsrom eller andre ferdige romfunksjoner. Der det i rapporten er omtalt forhold i vaskerom, toalettrom eller øvrige rom i kjeller, gjelder dette derfor kun synlige bygningsmessige forhold og registrerte avvik ved de påbegynte konstruksjonene, og må ikke forstås som at rommene er vurdert som ferdige eller funksjonelle rom. Eventuell videre ferdigstillelse må påregnes utført i sin helhet etter gjeldende krav, og den samlede tilstanden i kjelleretasjen vurderes som uavklart.
Rommene som ikke er ferdigstilt må da vurderes på nytt etter ferdigstillelse.

Det må påregnes vesentlige kostnader for å sette denne etasjen i stand/videreutvikles/innredes, men har et betydelig potensiale.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad 1. Etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og baderomsplater.
Flislagt gulv.
Himlingsplater.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil og overskap over servant.
Badekar.
Gulvstående toalett.

Støpejernsluk plassert i dusjsone og ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

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

# Tilstandsrapport

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.

Selger opplyser at flisene i dusjen ble montert som følge av en lekkasje i vegg for en del år siden.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet har ikke vært aktivt i bruk de siste 3 årene, men før dette har badet vært i daglig bruk, noe som gjør det vanskelig å si noe om holdbarheten. Videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Det er ikke anbefalt og bruke badet videre uten at det foretas full renovering eller som et minimum en utvidet nærmere undersøkelse flere steder i/av konstruksjonen.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Selger er dog ikke kjent med problemer i dag.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet som en øyeblikksvurdering og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Det spesifiseres at badet ikke har vært i jevnlig bruk over de siste årene og at utslaget kan være annerledes om rommet er aktivt i bruk.
Det tas derfor forbehold om at forholdet kan se annerledes ut om det tas i bruk fullt ut.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Betonggulv.
Murte vegger og ubehandlet gips.
Panel i himling.
Sluk plassert ved varmtvannsbereder.
2x Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Ventil i vegg.

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

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.
Synlig korrosjon i sluket.
Det spesifiseres at rommet aldri har blitt ferdigstilt fullt ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har ikke vært i daglig bruk på lengre tid og videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på holdbarheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet og vannsøl må begrenses til et minimum.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.
Det er ingen tettesjikt på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke noen form for tettesjikt og vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav og forventning.

Ubehandlet gips er svært lite motstandsdyktig for fuktighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende tettesjikt på vaskerommet innebærer at konstruksjonen ikke er beskyttet mot fukt og vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger. Ubehandlet gips har svært lav motstand mot fukt og kan ved fuktbelastning raskt bli oppfuktet, med risiko for muggvekst og materialnedbrytning over tid. Det er ikke foretatt hulltaking da omliggende konstruksjoner uansett ikke er sikret mot fuktighet og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Forholdet bør følges opp ved etablering av godkjent tettesjikt, og ved videre tiltak bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avklare eventuell skjult fuktpåvirkning

Vaskerommet bør oppgraderes opp til dagens krav til våtrom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Sett mot alderen på kjøkkenet er innredningen pent brukt, referansen for vurderingen er byggeåret.
Innredningen er dog utidsmessig.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registrert noe fuktmerker i bunnplate i skap under kum.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ukjent hvorvidt dette skylles søl eller en tidligere lekkasje, ytterligere undersøkelser må foretas.
Selger opplyser at dette må ha oppstått 30-40 år siden.
Innredningen fungerer med avviket, men basert på alderen er det påregnelig med utskiftning/oppgradering av kjøkken.





### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ny ventilator i 2026

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom:
Gulvbelegg og tapet.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via ventil i himling, koblet på vifte på loft.
Tilluft over dør.



### KJELLER > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom:
Fliser på gulv og panel på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Avtrekk via ventil i himling, koblet på vifte på loft.
Ventil i vegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Stakekum i kjeller.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon via avtrekksvifter på loft.
Nye vifter montert i 2026.
Luftespalter i vinduer og ventiler i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ingen mulighet for justering av avtrekket uten verktøy. Eier vurderte effekten selv og konkluderte med at den bør fast stå på med full styrke, grunnet lange strekk på ventilasjonsrørene.
Kjelleren har ventiler i vegg, men luften oppleves som relativt fuktig og ventilene var stengt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Slike anlegg bør kunne justeres for styrke med trinnbryter eller dimmer, men anlegget fungerer med avviket.
Åpning av ventiler bør utføres, for økt sirkulasjon og effekt.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Luft-til-luft varmepumpe fra eldre tid.

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

Det er ingen kjent servicehistorikk dokumentert.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2009.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.

## TG IU Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, vaskerom og noe utenfor vaskerom.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er selger som har opplyst hvor det er gulvvarme.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og skrusikringer.
Hovedsikring på 50 amp.
Originalt anlegg i hovedsak med ujordet ledningsnett.
Anlegget ligger for det meste skjult i vegger, men deler av anlegget er ikke er ferdigstilt etter byggingen startet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1983**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Etter det selger kjenner til.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

**Det er utført begrensede arbeider etter byggeår. Ukjent eksakt når.
Jordfeil på 3-fase kabel til garasjen ble utbedret 12.05.2026 av installatør. Fasen med jordfeil ble koblet fra og merket. Gjenstående 2 ledere/1 fase på 16A er fullt operativ og godkjent.**

# Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

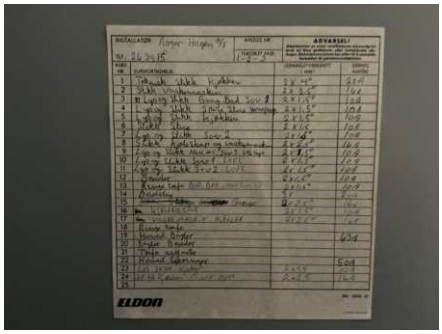
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Generell kommentar**

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

# Tilstandsrapport







## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er kulltet byggegrunn iflg byggemelding.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1983.

**Vurdering av avvik:**

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

Deler av pappen skal utbedres ved etablering av ny platting ved stue, men dette er enda ikke utført.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren ut i fra alder, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak.

Når dreneringen har passert halv brukstid, betyr det ikke nødvendigvis at den er ødelagt – men risikoen for problemer øker betydelig. Typiske konsekvenser når drenering er utløpt er redusert funksjon – dårlig bortledning av vann. Rørene og drenerende masser kan begynne å tette seg med jord, røtter, eller slam. Over tid klarer systemet ikke lenger å håndtere store vannmengder – spesielt ved snøsmelting og kraftig regn. Økt fuktbelastning på grunnmuren. Dette kan føre til at fukt trekker inn, og gir misfarging, saltutslag, eller kondens på innsiden av kjellerveggen.

Skjulte fuktproblemer i kjeller kan ikke utelukkes på grunn av dreneringens alder sammen med konstruksjonsmetoden multimur. Kjøper må være oppmerksom på at risikoen for fuktinntrenging øker med tiden.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer (Multimurelementer )

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrengjustering ble justert i fjor ifm. ny håndtering av takvann.
Ny beleggningsstein ila de siste årene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tomten har i all hovedsak fall vekk fra bygningen, men er uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen på deler. (3m ut fra vegg)
Selger har nedgravd drensrør på baksiden av huset hvor det er fjell nærmere en 3m, funksjonen av denne over tid er ikke kjent, men selger er ikke kjent med problemer.

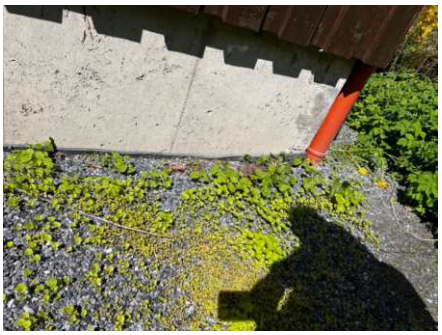
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
Det opplyses dog om at det er foretatt betydelige utbedringer rundt store deler av huset.

TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Forholdene bør overvåkes for å registrere endringer eller utfordringer. Selger er dog ikke kjent med problemer med dette.


Ny belegningsstein og fall vekk fra huset.


Mangelfullt fall 3 meter ut fra husveggen.

## TG IU Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

Selger opplyser at det ble gitt disp. på føring av drensvann på kloakken i 1983.
Dette er i dag ikke lovlig og ved endringer må det gjøres nærmere undersøkelser med kommunen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

1) Det er ikke foretatt radonmåling og huset er ikke oppført med radonsperre.

2) Det mangler snøfangere på tak.

3) Det mangler rekkverk på inngangstrapp samt mangler rekkverk eller trapp fra terrasse ved hovedsoverom.

4) Rekkverket på terrassen er for lavt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for tiltak

1) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

2) Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen/bygningen sitt ansvar.

3) Rekkverket må monteres og utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.
Rekkverket skal være minimum 1m.

4) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav (1m). Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1983

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uisolert dobbelgarasje fra byggeår.
2x port i trekonstruksjoner,
Ringmur i betong.
Bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Det er strøm i garasjen.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

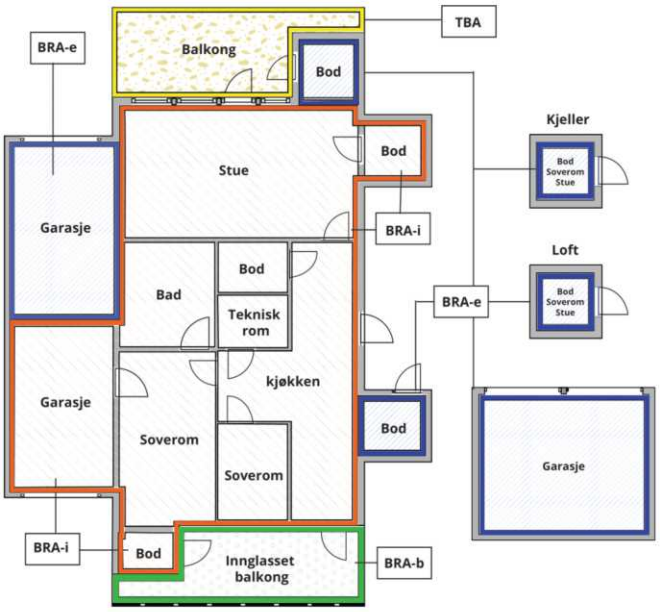
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. Etasje | 49 | | | 49 | | 13 | 62 |
| 1. Etasje | 105 | | | 105 | 6 | | 105 |
| Kjeller | 103 | | | 103 | | | 103 |
| **SUM** | **257** | | | | **6** | **13** | **270** |
| **SUM BRA** | **257** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Soverom, soverom 2, stue | | |
| 1. Etasje | Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, stue, gang | | |
| Kjeller | Vaskerom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, bod, bod 2, toalettrom | | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Arealene i kjelleretasjen fremstår som uinnredede og kun delvis påbegynte, uten ferdig rominndeling, overflater eller tekniske installasjoner som muliggjør vurdering som ferdige rom. Arealene er derfor klassifisert som uinnredet kjellerrom og er ikke vurdert som ferdige romfunksjoner.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Bærums bygningsråd 16.juni 1982 og det er er disse som er vurdert.
2 etasje er det som er omtalt som stue godkjent som disponibelt rom.
1 etasje stemmer med dagens bruk.
Kjelleren er ikke ferdigstilt og det som er tiltenkt/påbegynt i kjeller er det som er tegnet.

Avvik mellom byggemeldte tegninger og faktisk utførelse samt det som ikke er ferdigstilt kan medføre at deler av boligen ikke er lovlig godkjent for dagens bruk. Dette kan få betydning ved salg, forsikring og ved fremtidige søknader eller tilsyn fra myndigheter. Manglende godkjenning kan også innebære at rom ikke oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, rømningsvei og ventilasjon.
Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til dagens bruk og utførelse, herunder risiko for at forholdene ikke lar seg godkjenne, samt eventuelle kostnader og pålegg fra myndigheter. Det anbefales at interessenter gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon og ved behov innhenter ytterligere opplysninger eller rådfører seg med relevante faginstanser for å avklare forholdene nærmere.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Selger har selv utbedret ventilasjonsanlegget før salg nå i 2026.

**Åpenbare ulovligheter**

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

*Kommentar:* Det er kun en rømmningsvei fra 2 etasje.
Rømningsstige bør monteres.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 40 | | 40 | |
| **SUM** | | **40** | | | |
| **SUM BRA** | **40** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.5.2026 | Anders Roestad | Takstingeniør |
| | Sverre Røkenes | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 9 | 703 | | 0 | 946.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Stasjonsveien 5 A

**Hjemmelshaver**
Røkenes Alvhild

## Eiendomsopplysninger

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, platting og delvis naturtomt

Det er tilhørende en dobbelgarasje.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av da dette er et dødsbo. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |
| Selger | | Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.06.2026 | |

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.

•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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260260 |
| Addresse | Stasjonsveien 5A | | |
| Postnr. | 1365 | Sted | BLOMMENHOLM |
| Selgers navn | Alvhild Røkenes | | |
| Selgers navn | Sverre Hjalmar Røkenes | | |
| Selgers navn | Hans Kristian Røkenes | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Alvhild Røkenes

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1983

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

0

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
S H
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tryg Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

6626663

## Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørleggerarbeider

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

Flislegging i dusj etter lekkasje, som ble utbedret av rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Lenge siden. Vet ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Smøremembran under flisene

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reparasjon ifm vannlekkasje bak dusjvegg

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Lenge siden, ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Helle og steinlegging utført av Sverre Røkenes (eier).

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har masse bilder

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Loftsstue er blitt innredet av eier Hans Kristian Røkenes. Samme utførelse som soverommene i loftsetasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier Hans Kristian Røkenes.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse**

Jordfeil på 3 fase jordkabel til garasje. Feilaktig fase koblet bort og merket av elektriker.

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

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

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

Noe arbeider i kjeller og på loft.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Lenge siden. Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Sentralt ventilasjonsanlegg omfattet kun avsug, dvs. kjøkkenventilator og totalt 5 avsug rundt om i huset.

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

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

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

Ny kjøkkenventilator installert i juni 2026, med kanal ut av yttervegg lokalt. Sentralt ventilasjonsanlegg, dvs. med resterende 5 kanalavsug bygget om med egen kanalvifte for bad, og egen kanalvifte for de øvrige 4 avsugene. Arbeidene akkurat fullført.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Sverre Røkenes. Eier. Siv.ing.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Tilstandsrapport takstmann

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har vært maur lokalt i vegg på toalett i kjeller. Utbedret og ikke registrert noen aktivitet etter det.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

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

Lagt metalltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Hans Kristian Røkenes. Eier

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest da huset ble bygd i 1983

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.06.2026

Signert av *Sverre Hjalmar Røkenes*

Signert av *Hans Kristian Røkenes*

Initialer selger:
S H
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM** | |
| Dato for energimerking<br>**08.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-308490** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**3366081** |
| Gårdsnummer<br>**9** | Bruksnummer<br>**703** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1983** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**257,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**257,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**242,45 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**240,66 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**61 851 kWh** |




# Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

#### Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: 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 8: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 9/703
Adresse: Stasjonsveien 5A
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



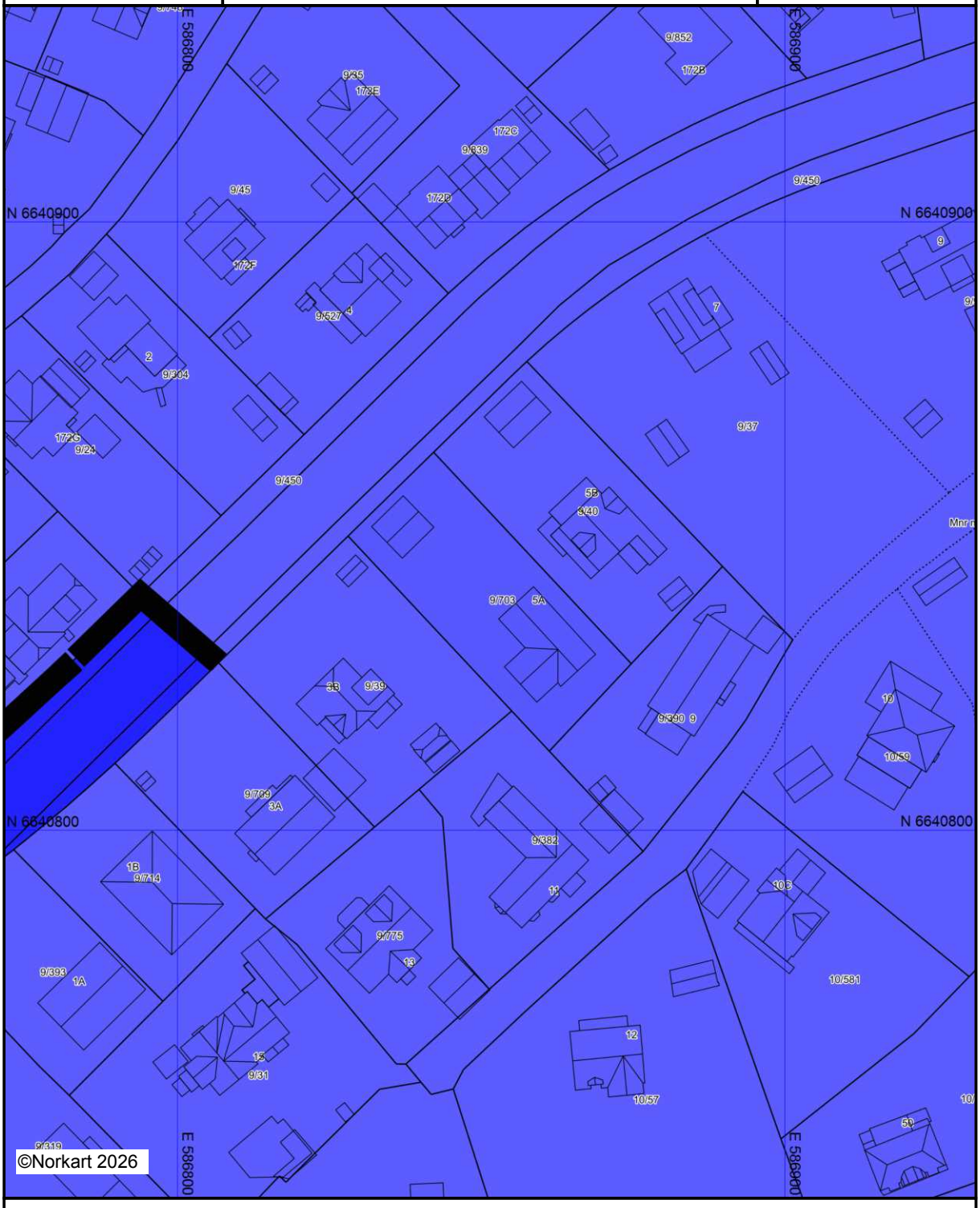
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/703
Adresse: Stasjonsveien 5A
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 703 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

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 under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 946 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007) |
| **Navn** | E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU |
| **Status** | Planlegging igangsatt |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Områderegulering |

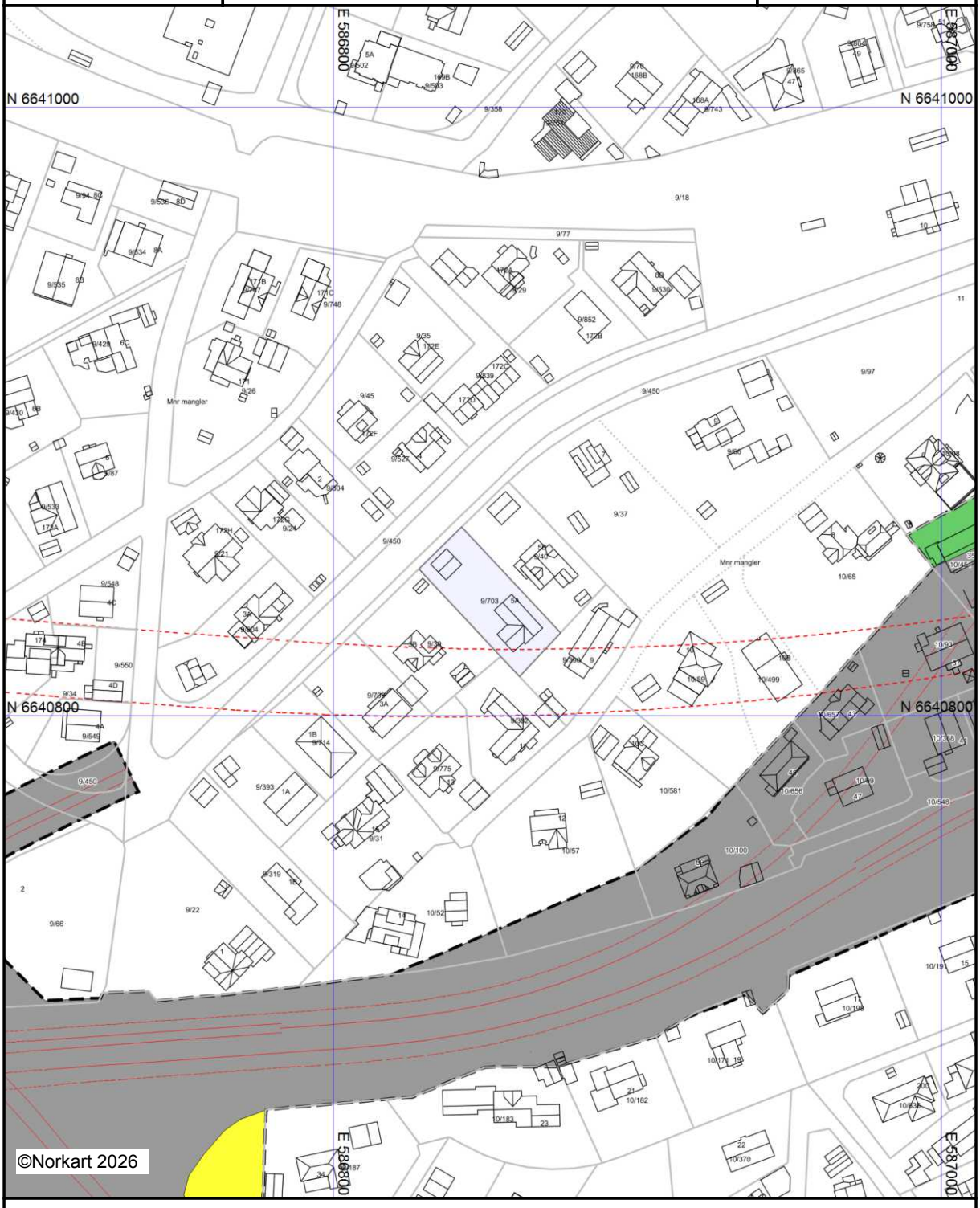
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 9/703
Adresse: Stasjonsveien 5A
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

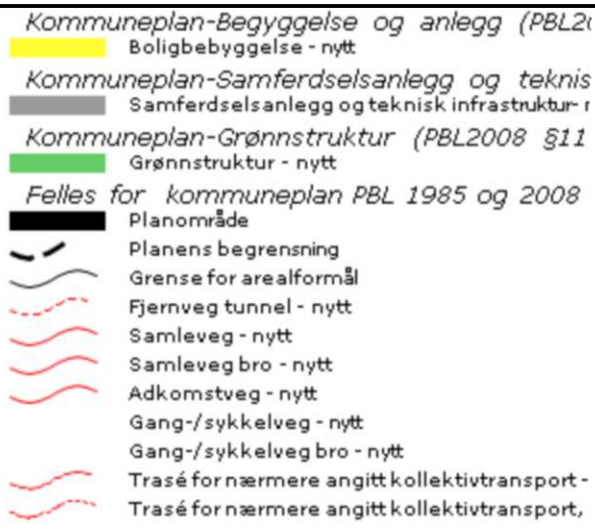
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



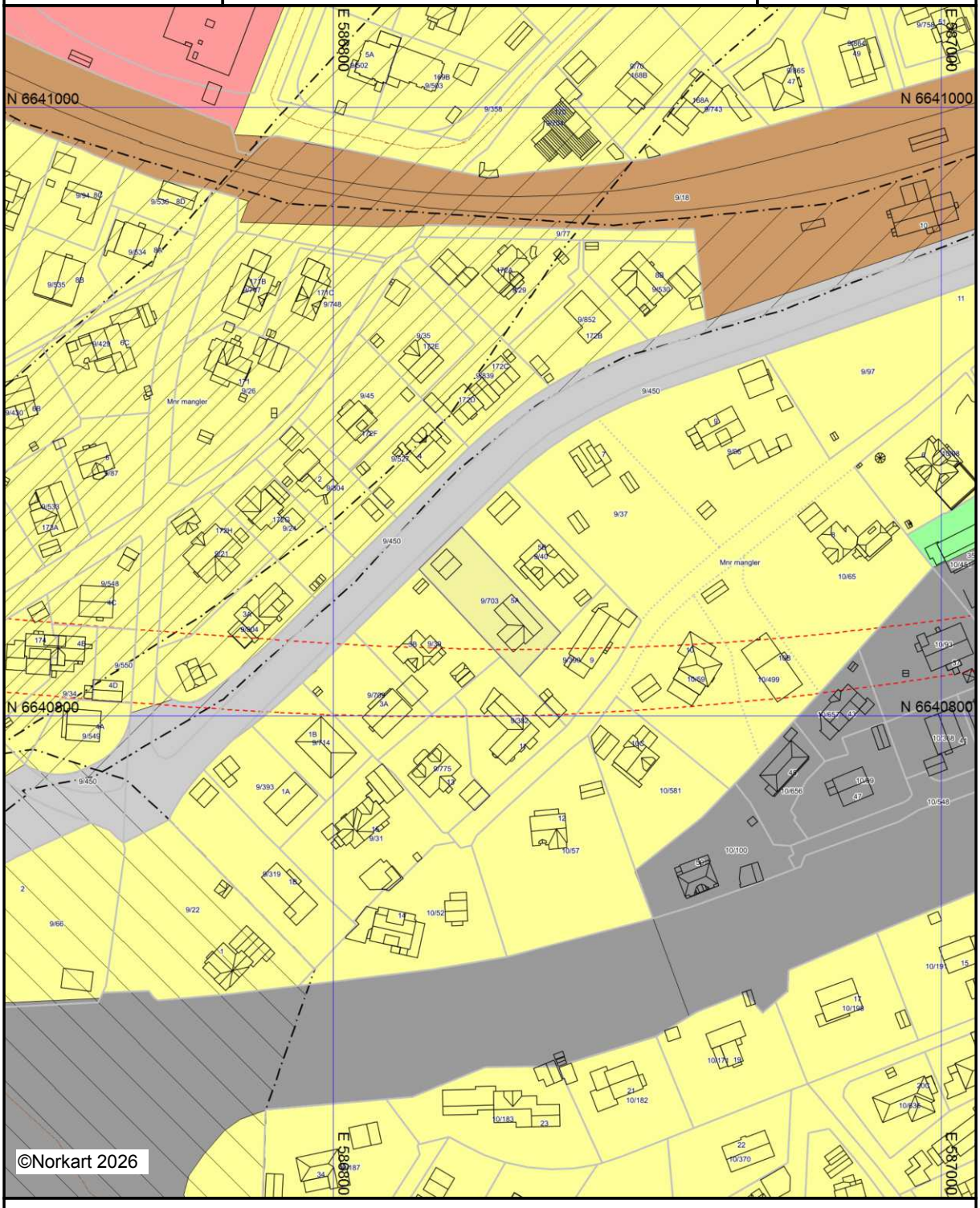
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 9/703
Adresse: Stasjonsveien 5A
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

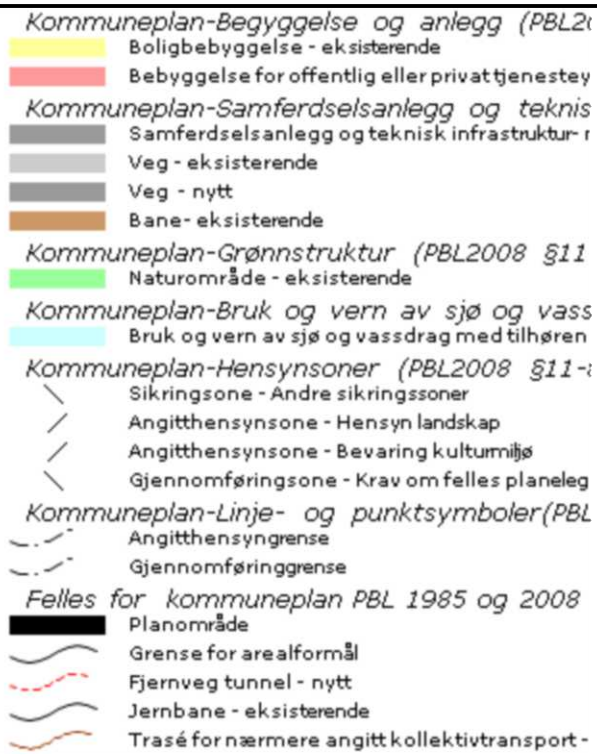
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 9, Bruksnr 703 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Stasjonsveien 5 A, gatenr 1563<br>1365 Blommenholm | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1024<br>11 | Høvik 24<br>Sandvika |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1060101<br>801 | Høvik<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 05.05.1982 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 946,2 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/9/703 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/9/703 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 05.05.1982 | Avgiver | 3201/9/40 | -947,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/9/703 | 947,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 02.12.1980 | Berørt | 3201/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 25.09.2024 | Berørt | 3201/9/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/21 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/22 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/24 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/29 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/35 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/37 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/39 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/40 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/77 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/96 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/97 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/304 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/319 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/382 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/390 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/450 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/527 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/530 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/703 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/709 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/714 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/804 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/839 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/9/852 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/47 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/52 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/57 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/58 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/59 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/60 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/68 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/75 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/76 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/77 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/78 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/80/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/80/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/81 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/82 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/83 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/84 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/93 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/97 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/98 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/99 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/100 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/127 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/135 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/10/368 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Berørt | 3201/10/434 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/451 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/499 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/545 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/548 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/572 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/581 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/602 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/615 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/616 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/646 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/647 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/650 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/651 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/656 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/657 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/671 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/685 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/724 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/726 | 0,0 |
| Berørt | 3201/10/727 | 0,0 |
| Berørt | 3201/202/7 | 0,0 |
| Berørt | 3201/202/8 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stasjonsveien 5 A | H0101 | Bolig | 259,0 | Kjøkken | 7 | 2 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 259,0 | Igangset.till.: | 15.11.1982 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 259,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 14.04.1983 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 3366081 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 98,0 | | 98,0 | | | |
| H01 | 1 | 102,0 | | 102,0 | | | |
| H02 | | 59,0 | | 59,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stasjonsveien 5 A | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 02.06.1982 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 11.06.1982 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 39,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 39,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.04.1983 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 17230913 | | | Antall etasjer: | 1 |

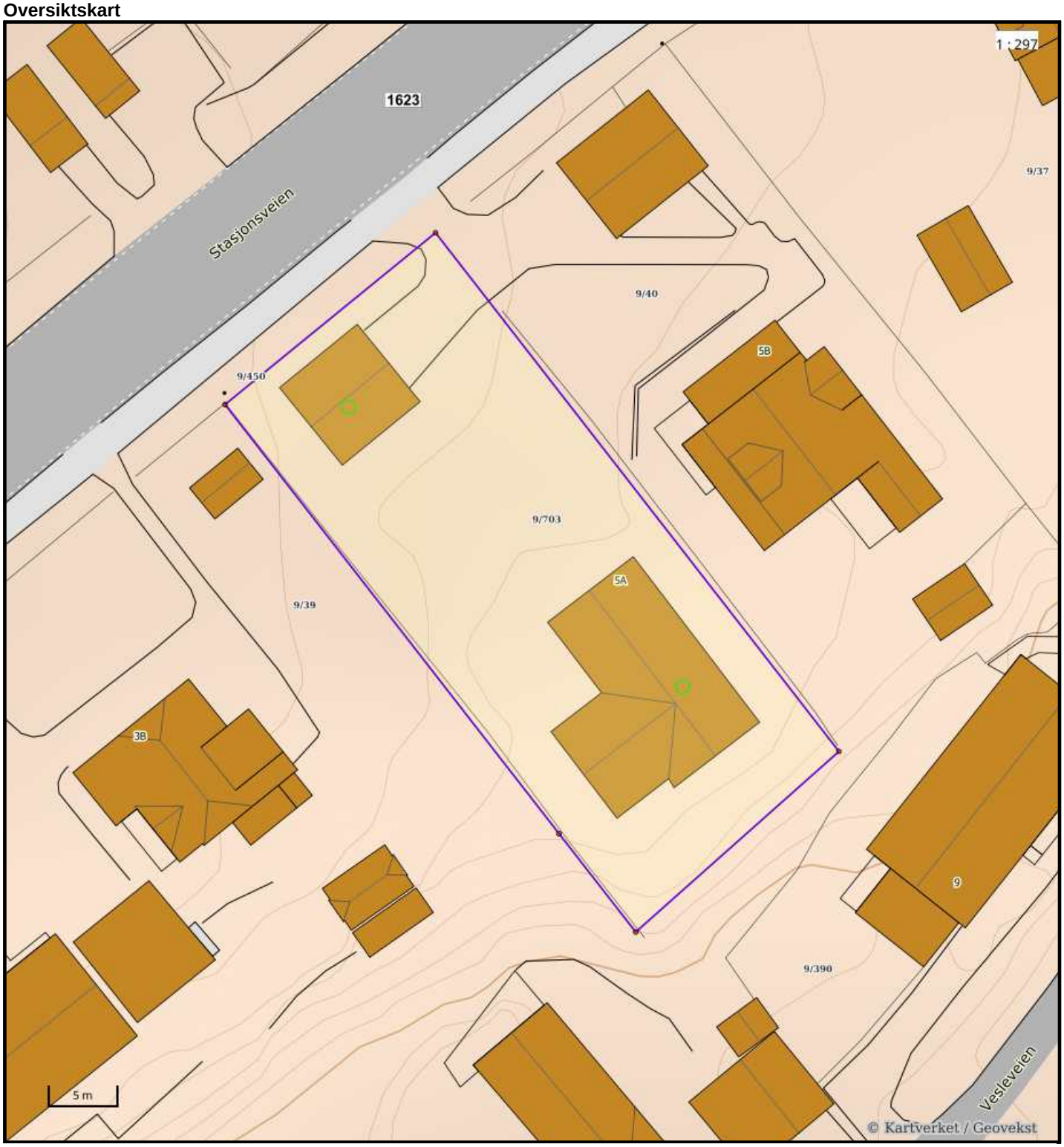
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 39,0 | 39,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



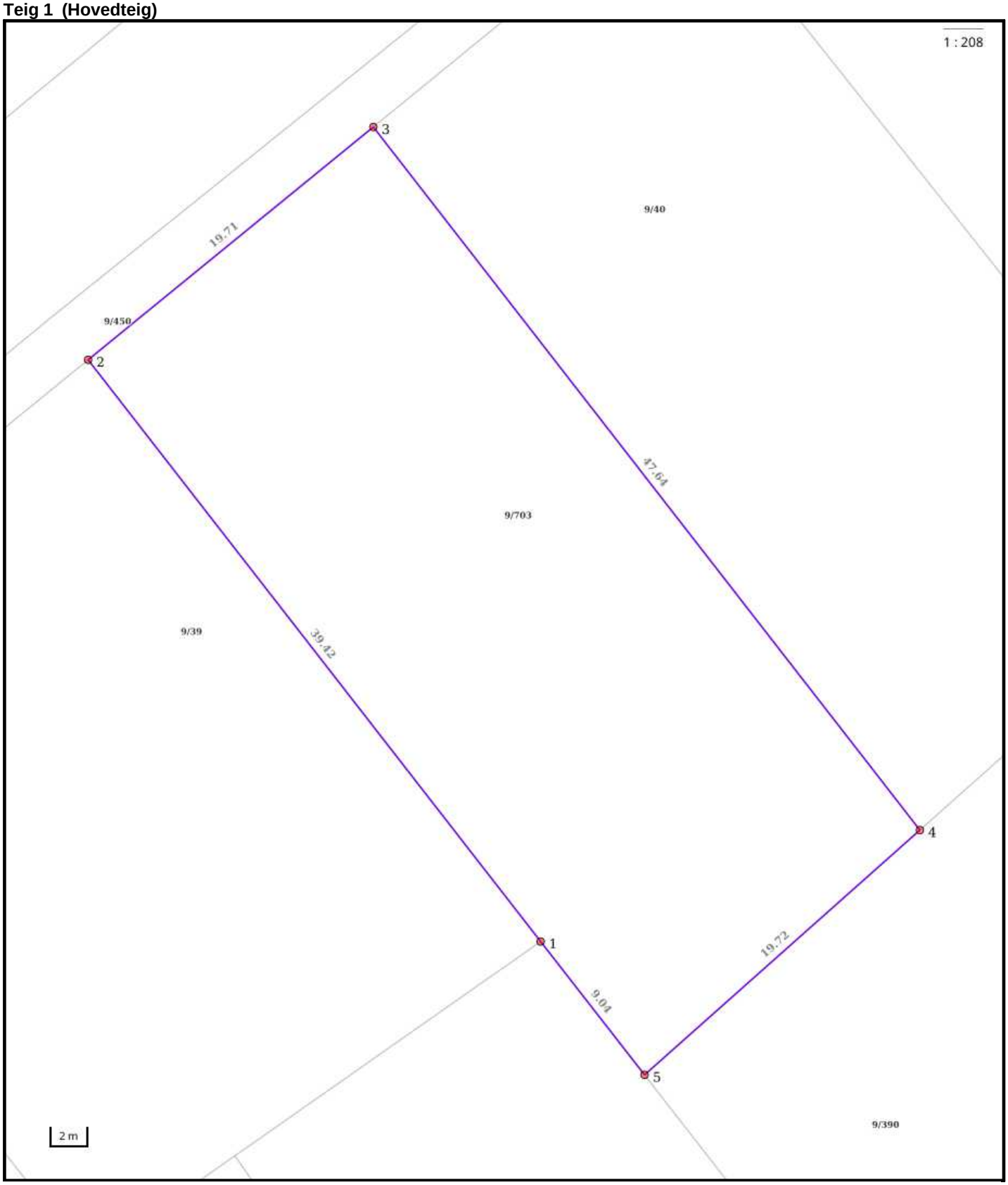

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 946,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 640 819,60 | 586 855,03 | 39,42m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 640 848,36 | 586 828,07 | 19,71m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 640 862,14 | 586 842,16 | 47,64m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 640 827,37 | 586 874,72 | 19,72m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 640 813,00 | 586 861,21 | 9,04m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.05.2026

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

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| **Gnr** | 9 | **Bnr** | 703 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Stasjonsveien 5 A, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | |

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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1982/447 | Garasje/carport | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 1982/489 | Annet boligbygg | ☑ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

06110700038K0125555

Journalnr. 447-82

# FERDIGATTEST

Adresse: Stasjonsvn. 5 B

Gnr.: 9 Bnr.: 703 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12. april 1983

Arbeidets art: Garasje

Byggherre: Alvhild Røkenes

Anmelder: Karlshus Bruk A/S

Ansvarshavende Ing. Thor Andersen

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

*Sandvika,* 15.4.1983

For bygningssjefen

Ola Leikaas
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.

07110700980K0143503

Alvhild Røkenes
Høgåsveien 43

1352 KOLSÅS

Steinar Moen Murerforretning
Linnesstranda 36

3400 LIER

Per Johannessen
Brødr. Hetland A/S
Postaboks 913, Sentrum

0SLO 1

# FERDIGATTEST

Jnr. 489-82

Adresse STASJONSVEIEN 5 B

Gnr: 9 Bnr: 703 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.12.85

Arbeidets art: BOLIGBYGG

Byggherre: Alvhild Røkenes

Anmelder: Br. Hetland A/S

Ansvarshavende: Steinar Moen Murerforretning (grunnmur)
Per Johannesen (over grunnmur)

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

Sandvika, 2.1.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
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.

07110700038K0143455

Alvhild Røkenes
Høgåsveien 43

1352 KOLSÅS

Steinar Moen Murerforr.
Linnesstranda 36

3400 LIER

Per Johannessen
Postaboks 913, Sentrum
OSLO 1

Jnr.
489-82,OL/BH

Dato
14.4.1983

BOLIGBYGG PÅ GNR. 9 BNR. 703
BYGGEPLASSADRESSE: STASJONSVEIEN 5 B
EIER: ALVHILD RØKENES

Vi viser til brev av 25. mars 1983 fra Per Johannessen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 12. april 1983 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

5. Det må anbringes beslag eller tettes på annen måte i overgang mellom taktekkingen og røykpipe, jfr. byggeforskriftenes kap. 45:11.

6. Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:124.

7. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 30. juni 1983.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Ola Leikaas

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 703 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Feiing | 392,04 kr |
| Renovasjon | 5 384,28 kr |
| **Sum** | **5 776,32 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Forbruk vann 2025 | 15% | 17 m3 | 27.84 | 1/1 | 0 % | 473,31 kr | 473,31 kr |
| Forbruk avløp 2025 | 15% | 17 m3 | 32.44 | 1/1 | 0 % | 551,51 kr | 551,51 kr |
| Forbruk vann 2025 | 25% | 17 m3 | 30.26 | 1/1 | 0 % | 514,46 kr | 514,46 kr |
| Forbruk avløp 2025 | 25% | 17 m3 | 35.26 | 1/1 | 0 % | 599,46 kr | 599,46 kr |
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 25% | 1 stk | 5384.19 | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr | 1 794,75 kr |
| Forskudd vann 2026 | 15% | 35 m3 | 30.61 | 1/1 | 0 % | 1 071,45 kr | 357,14 kr |
| Forskudd avløp 2026 | 15% | 35 m3 | 34.82 | 1/1 | 0 % | 1 218,77 kr | 406,27 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 1 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 146,00 kr | 48,68 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 299,00 kr | 99,68 kr |
| | | | | | **Sum** | **10 258,15 kr** | **4 845,26 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 703 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

# Avtale 90167833 (Avgiftsadresse: Stasjonsveien 5a)

## Situasjon

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

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | A | 27.03.2019 | 05.09.2025 | Utenfor rute | Ikke utført |

## Registrerte avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|---|---|---|---|
| Enhet | 18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt | | 03.04.2019 |

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.

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 703 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **8311554** | 3989 | 15.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 34 |

| | |
|---|---|
| **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.

Bærum kommune

# VAledninger

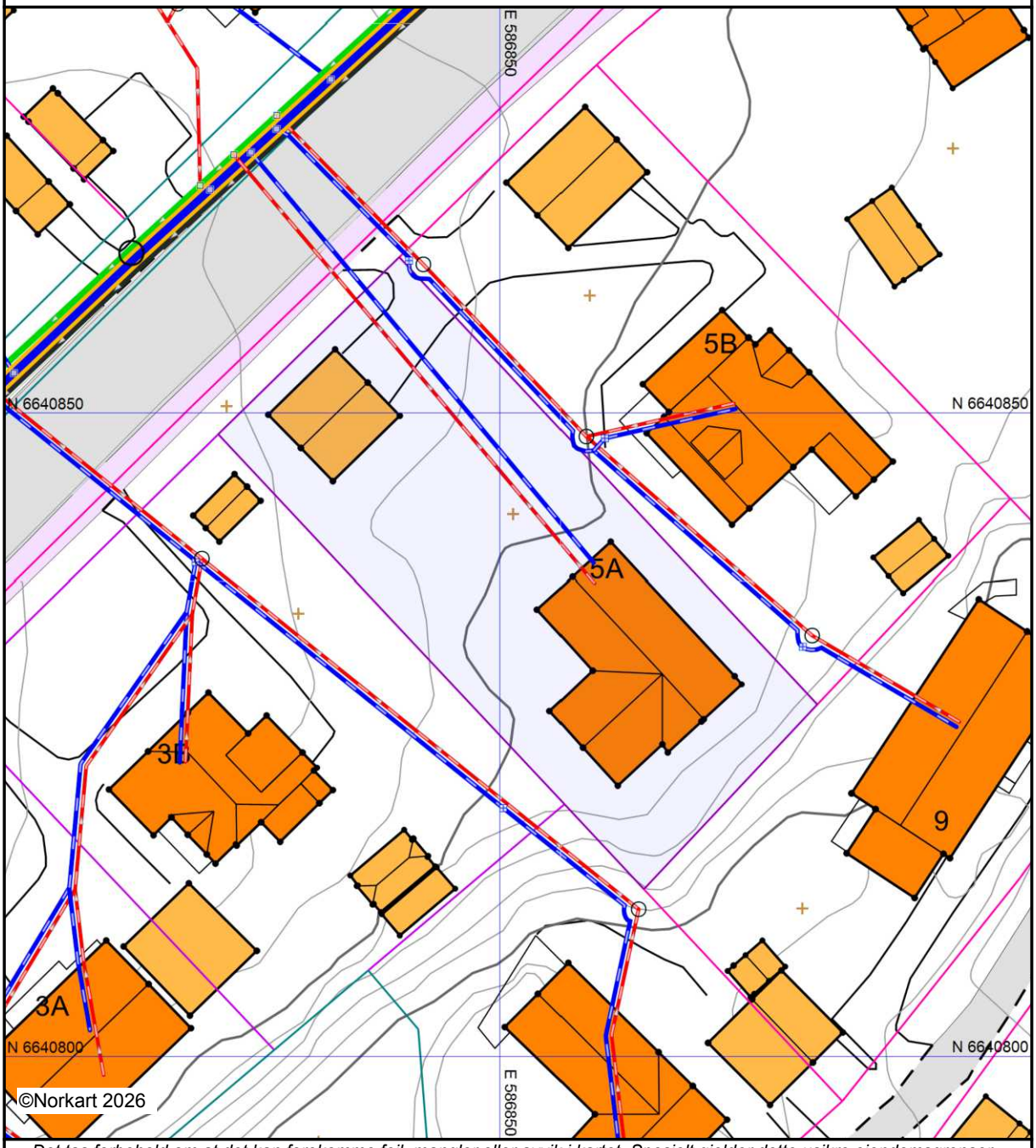
Eiendom: 9/703
Adresse: Stasjonsveien 5A
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

ambita

# Vegstatuskart

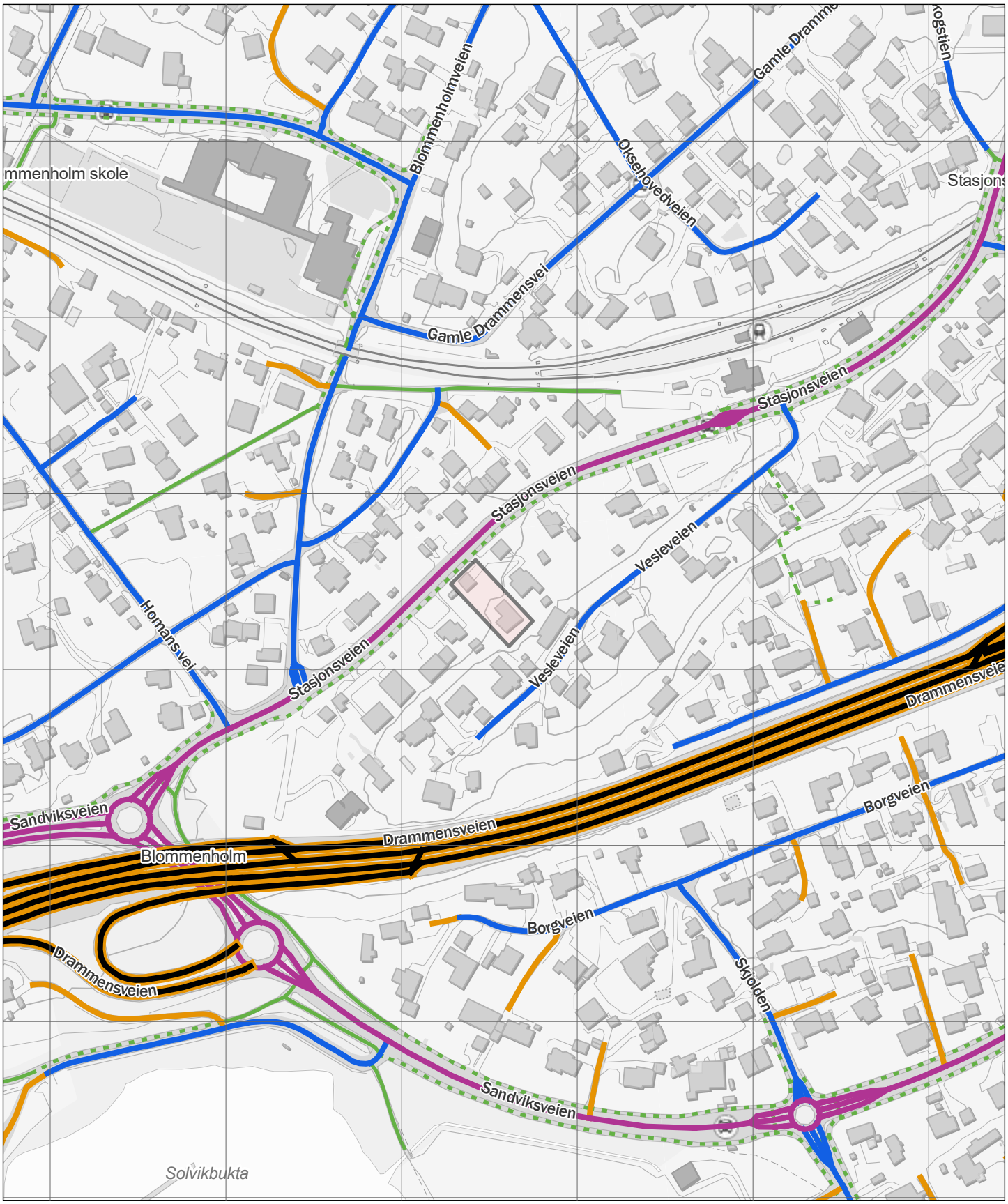
**Kommune:** Bærum

**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 9/703/0/0

**Adresse:** Stasjonsveien 5A, 1365 BLOMMENHOLM

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 26/05/2026




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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/13177/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 10:41


# ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
25.JUN82 13177
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

**BÆRUM KOMMUNE**
**Vann- og kloakkvesenet**

Undertegnede som er eier av gnr. 9 br.nr. 703 parsell nr. .....

Adresse Stasjonsveien 5B 1310 Blommenholm.

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

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

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

**Utdrag av reglementets bestemmelser:**

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

**Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.**

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

**Besiktigelser.**

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

*Vannverket er uten ansvar:*

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

*Eieren har ansvaret for:*

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

*Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.*

Kolsås den 24.6. 1982

Alvhild Rokenes

Eiers egenhendige underskrift.

Alvhild Rokenes

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

. 1000. 1-80

DAGBOKFØRT
05.MAI82 09153
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 26/4-82
ARK.NR. 445

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE FELLES AVKJØRSEL:

Undertegnede eiere av gnr. 9, bnr. 40 erklærer som bindende for seg og senere eiere at naboeiendommen gnr. 9, bnr. 703.. har varig rett til å bruke den del av felles avkjørsel som ligger på vår tomt slik som bestemt i reguleringssjefens vedtak av 6. april 1982.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Bærum, den 20. april 1982.

Anne Kristine Bjerke
Anne Kristine Bjerke

Tor Vollaløkken
Tor Vollaløkken

Alvhild Røkenes
Alvhild Røkenes

DAGBOKFØRT
05.MAI82 09155
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

# E R K L Æ R I N G

## VEDRØRENDE FELLES AVKJØRSEL:

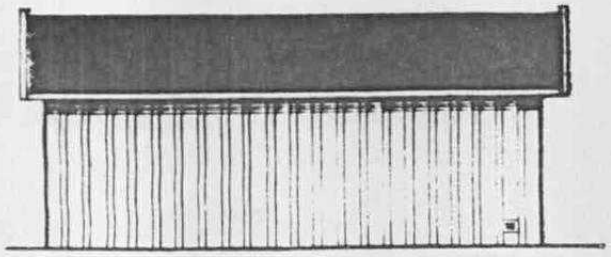
Undertegnede eiere av gnr. 9, bnr...703.. erklærer som bindende for oss og senere eiere at naboeiendommen gnr. 9, bnr. 40 har varig rett til å bruke den del av felles avkjørsel som ligger på vår tomt slik som bestemt i reguleringssjefens vedtak av 6. april 1982.

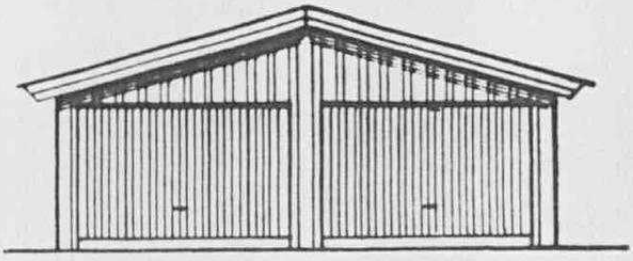
Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

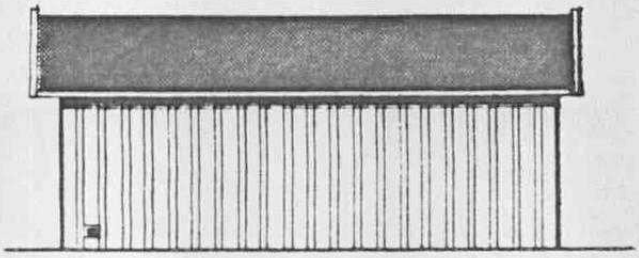
Bærum, den 20. april 1982.

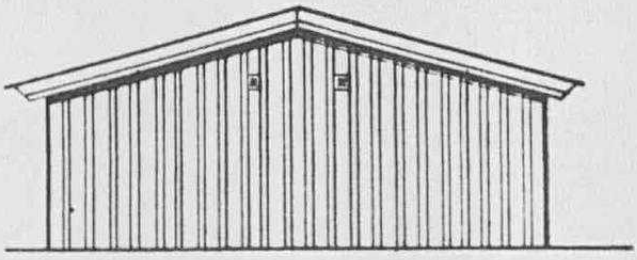
Anne Kristine Bjerke  Tor Vollaløkken  Alvhild Røkenes

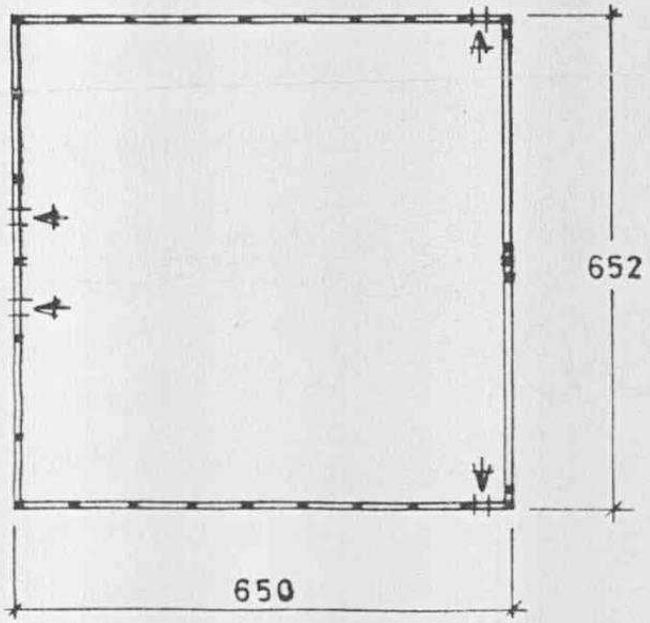
06110700098K0125551

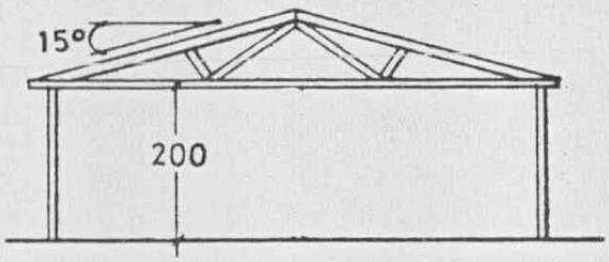











BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 8/6-82
ARK.NR. 708

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 447 - 82
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 5 MAI 1982

| DATO | KONSTR. TEGNET | TRACET | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 200379 | SH | | 1 : 100 |
| REV | | | |

TREPANELGARASJE

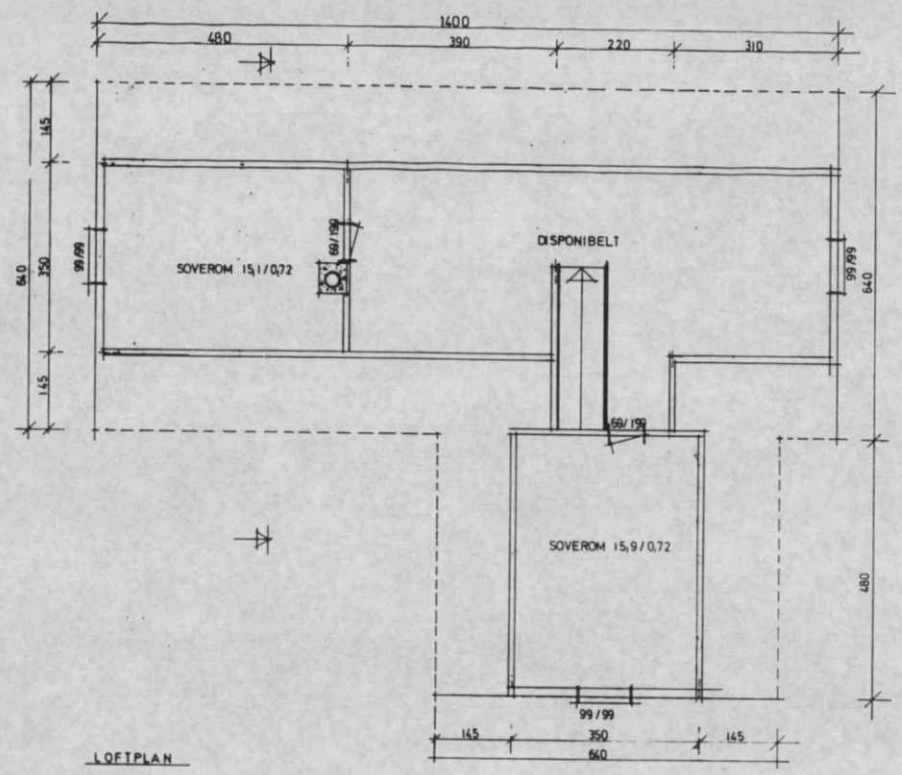
TYPE OMEGA DOBBEL

Gnr. 9, bnr. 40
Stasjonsvn. 5b
Byggherre: Alvhild Røkenes

**Karlshus Bruk A.s**
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

07110700038K0143497




LOFTPLAN

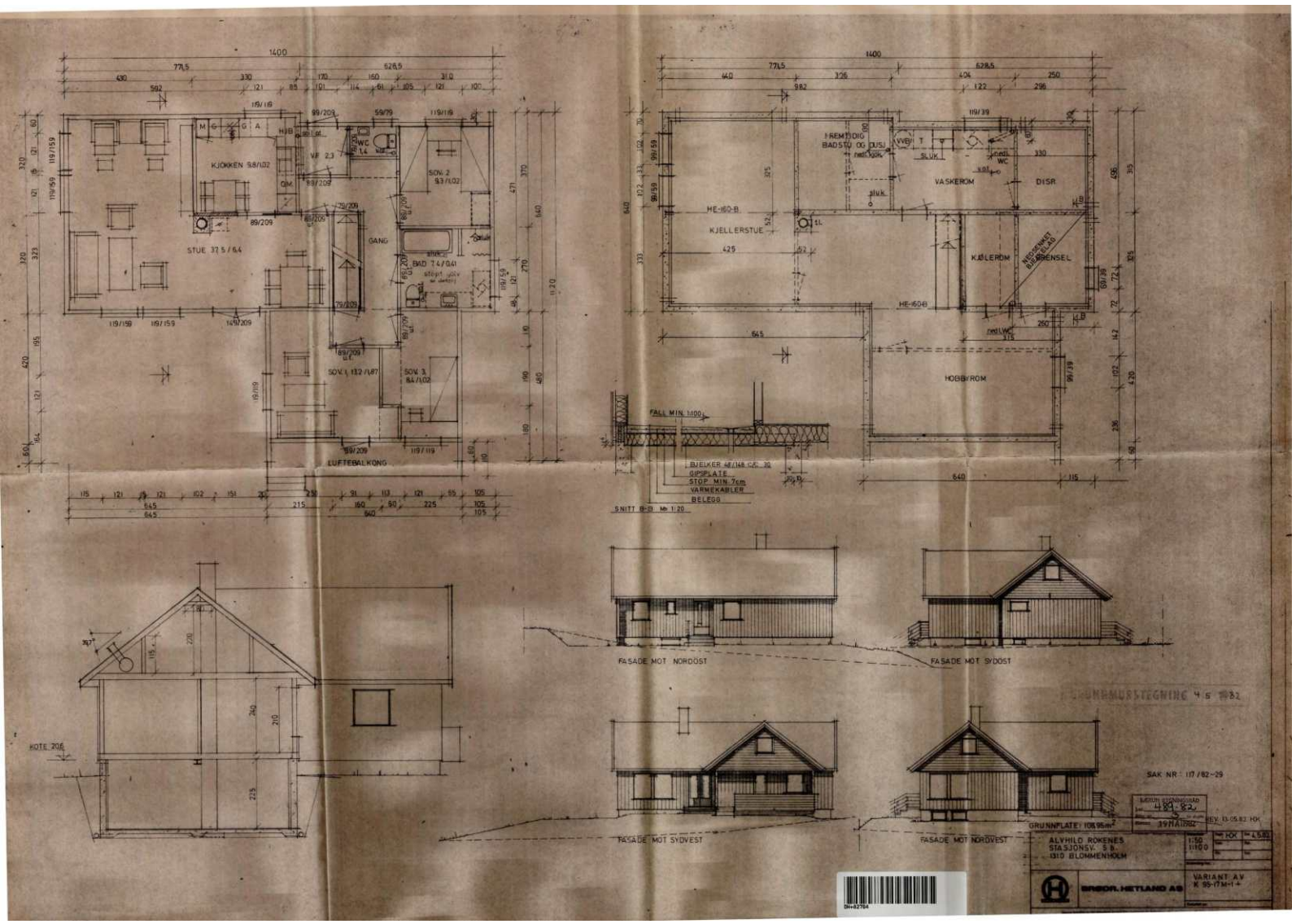
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 489 – 82
Bilag nr. 17 in duplo
Mottatt 16 JUN 1982
SAK NR. 117/82-29

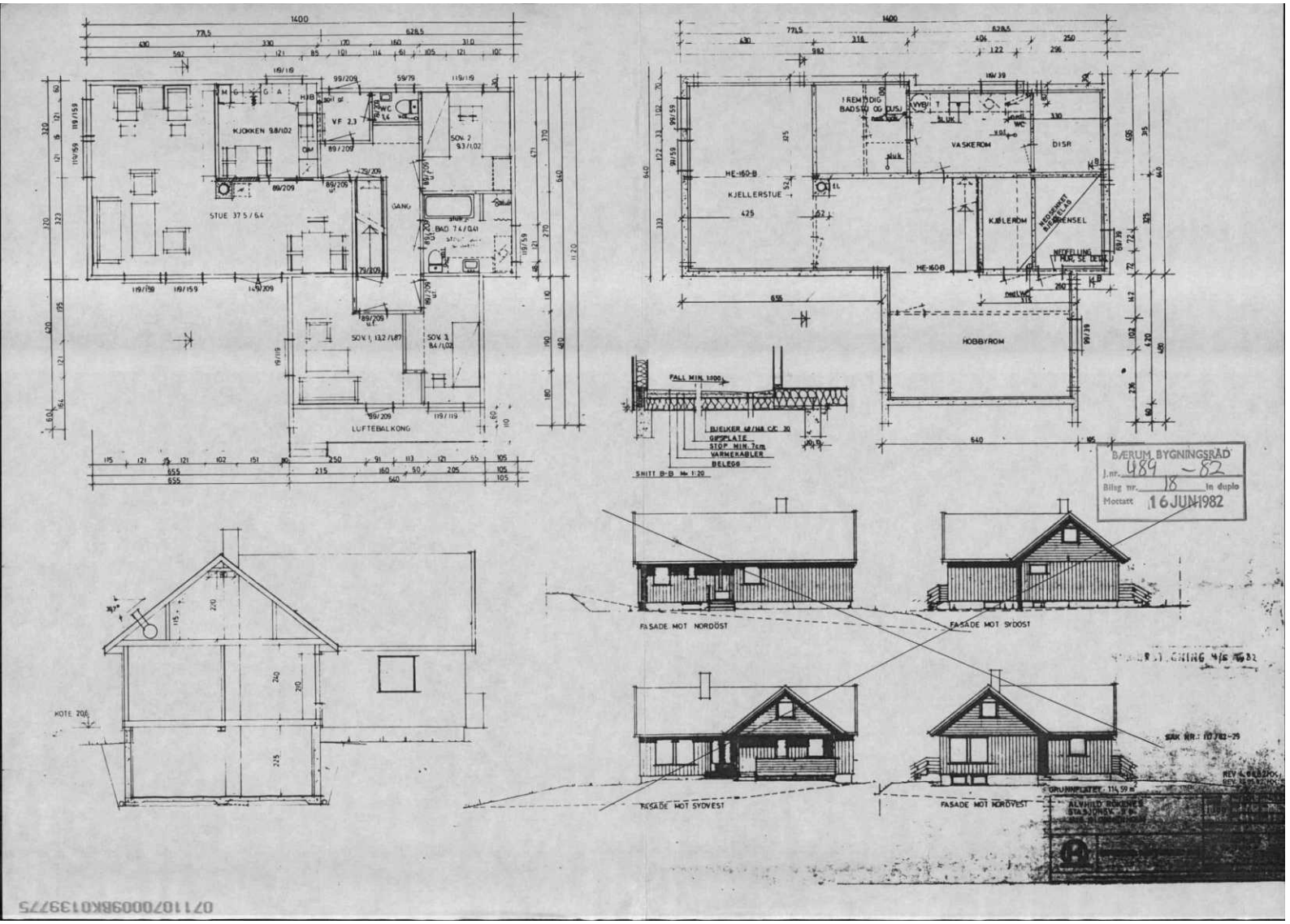
REV. 13.05.82.

ALVHILD RØKENES
STASJONSV. 5 b
1310 BLOMMENHOLM

1:50
1:100

BRØDR. HETLAND AS


KJØKKEN 9,8/102
STUE 37,5/64
SOV. 1 11,2/107
SOV. 2 9,3/102
SOV. 3 8,4/102
BAD 7,4/041
GANG
LUFTEBALKONG
FREMTIDIG BADSTU OG DUSJ
VASKEROM
DISR
KJELLERSTUE
KJØLEROM
BRENSEL
HOBBYROM
HE-160-B
HE-160-B
FALL MIN. 1:100
BJELKER 48/148 c/c 70
GIPSPLATE
STOP MIN. 7cm
VARMEKABLER
BELEGG
SNITT B-B M= 1:20
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT SYDVEST
FASADE MOT NORDVEST
KOTE 206
GRUNNMURSTEGNING 4 S 1982
SAK NR.: 117/82-29
GRUNNPLATE: 108,95m²
ALVHILD RØKENES
STASJONSV. 5 B
1310 BLOMMENHOLM
SIGBJØRN HETLAND AS
VARIANT AV
K 95-17M-1+




BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 489 - 82
Bilag nr. 18 in duplo
Mottatt 16 JUN 1982

07110700098K0139775

# Stasjonsveien 5A

Nabolaget Ramstadsletta - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole (1-7 kl.)<br>306 elever, 14 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>476 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>535 elever, 38 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 13 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 5 min<br>2.5 km |
| Valler videregående skole<br>486 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 3 min<br>0.3 km |
| Blommenholm<br>Linje 160, 202, 213, 270 | 5 min<br>0.5 km |
| Haslum<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 5 min<br>2.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>14 km |
| Oslo Gardermoen | 46 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Damstua barnehage (1-4 år)<br>15 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Blommenholm barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Oddenskogen barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 13 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Høvik | 10 min |
| Kiwi Dragveien | 14 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

| | |
|---|---|
| Helgerudgården | 20 min |
| Vitusapotek Stasjonen Sandvika | 22 min |
| Sandvika Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Blommenholm skole | 5 min |
| Sjøholmen sandvolleyball | 12 min |
| Fit4 Høvik | 20 min |
| Sandvika Trening | 22 min |

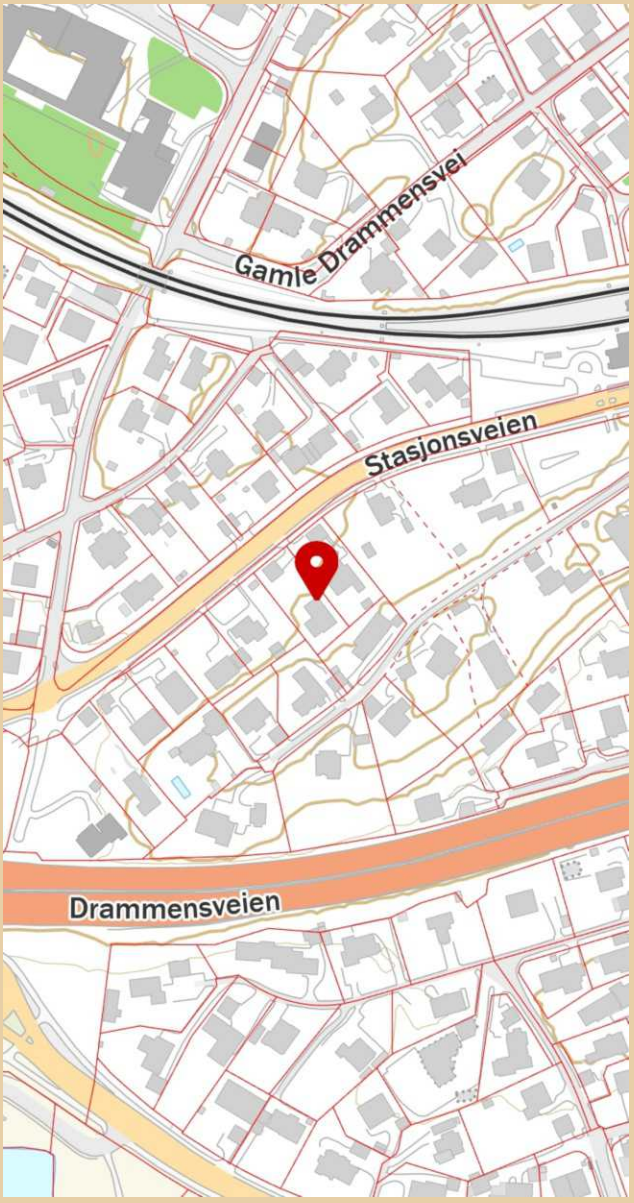
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 79/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:**
Stasjonsveien 5A, 1365 Blommenholm
Gnr. 9, Bnr. 703, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260260


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Waqas Sharif

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 481 99 385

**E-post:** waqas.sharif@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.

---