

ALFHEIMVEIEN 8 C

INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	43
Plantegning	58
Tekniske dokumenter	60

VELKOMMEN TIL

Alfheimveien 8 C

Velkommen til Alfheimveien 8C - en moderne funkis enebolig fra 2012 over tre gjennomtenkte plan. Boligen er smakfullt overflateoppusset i 2025 med rmalte, lyse flater, nyslipte tregulv og ny parkett i første etasje.

Her får du 4 soverom, 3 stuer, tre toaletter, to delikate bad, vaskerom og en imponerende takterrasse med god plass til både sosiale sammenkomster og avslapning. Bergvarmeanlegg sikrer svært lave fyringskostnader og et behagelig inneklima året rundt.

Huset ligger i et attraktivt, rolig og familievennlig eneboligområde på Jar, med nærhet til både natur, skoler og kollektivtilbud.

En bolig som må oppleves!

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445



NØKKELINFO

Prisantydning	17 900 000
Omkostninger	469 290
Totalpris	18 348 045
Bruksareal	191 m²
BRA-i	187 m²
BRA-e	4 m²
Soverom	4
Bad	5
Eierform	Eiet
Byggeår	2012
Tomt	1 545 m² eiet tomt




8C


8C










CREATIVE LIVING










































































PRECIOUS AMBER







EIENDOMMEN

Lekker funkis enebolig fra 2012 - 3 plan - Overflate oppusset -25 - 4 Soverom - 3 Toalett - 2 Bad - Bergvarme - Takterr.

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 191,0 m²
- BRA-i: 187,0 m²
  - 2.Etasje: 32 m²
  - 1.Etasje: 65 m²
  - Underetasje: 90 m²

- BRA-e: 4,0 m²
  - 2.Etasje: 2 m²
  - 1.Etasje: 2 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Velkommen til Alfheimveien 8C - et hjem som kombinerer moderne komfort med en varm og innbydende atmosfære.

Eneboligen strekker seg over tre velutnyttede plan og ble bygget i 2012. I 2025 fikk den en gjennomført oppgradering med lyse, harmoniske overflater, nyslipte gulv og ny parkett i første etasje - her kan du flytte rett inn og trives fra dag én. Bygget er oppført i blant annet Kebony, som er et tilnærmet vedlikeholdsfri kledning.

Boligen byr på fire romslige soverom, to lekre bad, tre toaletter, et praktisk vaskerom og et eget teknisk rom som gir ryddige og funksjonelle løsninger i hverdagen. Vindusflatene i første og andre etasje er utstyrt med elektriske persienner for både komfort og skjerming. Bergvarmeanlegget sørger for et stabilt og behagelig inneklima, samtidig som fyringskostnadene holdes svært lave.

Den store takterrassen på over 60 m² er et høydepunkt - her skaper du ditt eget uterom høyt over bakken, med plass til både loungemøbler, spisegruppe og grønne innslag. Perfekt for varme sommerdager, lune kvelder og sosiale stunder.

Alfheimveien ligger i et av Jars mest ettertraktede og rolige eneboligområder. Her bor du stille og tilbaketrukket, men likevel nær skoler, barnehager, hyggelige nabolagsveier, flotte turmuligheter, Lysaker, Fornebu og gode kollektivforbindelser mot både Oslo og Bekkestua.
Et trygt og trivelig område hvor hverdagen flyter lett.

Dette er ikke bare en bolig - det er en følelse av hjem.

En bolig å trives i, vokse i og være stolt av. En bolig du virkelig burde oppleve

Standard

Enebolig over 3 etasjer:
1 etasje:
Entré:
Lys og fin entré med stor skyvedørsgarderobe med speildører.
Malt himling, malte vegger og heltre gulv.

Kjøkken:
Delikat kjøkkeninnredning med høyskap og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i stein med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Det er avtrekksvifte over koketopp, tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og koketopp. Åpen løsning i stue.
Malt himling med downlights over kjøkkenøy, malte vegger og heltre gulv.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. God plass til sofagruppe og spisebord. Fin peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe som gir godt med varme på kalde dager.
Malt himling og nedforet kasse med downlights, malte vegger og heltre gulv.

2 etasje:

Stue:
Koselig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Flott utsikt og utgang til takterrasse på ca. 62 kvm.
Malt himling, malte vegger og heltre på gulv.

Toalettrom:
Flislagt toalettrom med vegghengt klosett og servant.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Takterrasse:
Stor solrik takterrasse på ca. 62 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

Underetasje:

Stue:
Koselig stue i med utgang til hellelagt markterrasse.
Malt himling med nedforet downlights lang vegg, malte vegger og heltre gulv

Soverom 1:
Soverom med utgang til hellelagt markterrasse. Skyvedør til rom hvor man kan lage walk-in-closet/ garderobeløsning. Adkomst til bad i tilknytning til soverommet
Malt himling, malte vegger og heltre gulv.

Bad:
Direkte adkomst fra soverom.
Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.
Varme i gulv.
Malt himling og fliser på vegger og gulv.

Soverom 2:
Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement.
Malt himling, malte vegger og heltre gulv.

Soverom 3:
Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og heltre gulv.

Soverom 4:
Rommet kan innredes med seng og kontorløsning eller kan benyttes som gjesterom.
Malt himling, malte vegger og heltre gulv.

Bad 2:
Flislagt bad innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass. Varme i gulv.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Vaskerom:
Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Varme i gulv.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Boligen har et teknisk rom i underetasjen samt bod ute i 1.etasje målt til ca 2,1 m2 og bod på terrasse i 2.etasje målt til ca 2,4 m2.

Byggemåte

UTVENDIG:
- Taket er tekket med bondtekking (metallplater).
- Veggkonstruksjonen består av pusset betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.
- Grunnmur er oppført i betong
- Vinduer er utført med trekarmer og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk).
- Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011.
- Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag. Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje.
- Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm.
- Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

INNVENDIG:
- Etasjeskiller er av betongdekke.
Underetasje:
- Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.
- Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.
- Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang

1. etasje:
- Gulv: Heltregulv.
- Vegger: Malte slette flater.
- Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:
- Gulv: Heltregulv.
- Vegger: Malte slette flater.
- Himling: Malte slette flater.

Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Takstmann: Matias Utnem
Takstfirma: Builtby AS
Dato for takst:

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom

på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist andre avvik: Det er registrert skade i karm og gummipakning på foldebalkongdøren mot takterrassen. Balkongdør i underetasjen tar i karm ved åpning og lukking, noe som tyder på justeringsbehov.
Ytterdøren har mindre slark i dørhåndtak, men fungerer ellers som normalt. For øvrig fremstår dørene med normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Skader i karm og pakninger kan føre til luftlekkasjer, redusert tetthet og varmetap. Det anbefales å justere dører, utbedre skader på karm og skifte defekte pakninger. Dørhåndtak på ytterdør bør strammes eller skiftes ved behov. Regelmessig kontroll og smøring av beslag anbefales for å opprettholde funksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker og uttørking i terrassebord, som indikerer behov for vedlikehold. Overflaten fremstår værutsatt, men uten tegn til råte eller løse bord. Rekkverket i stål fremstår uten tegn til korrosjon.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påberegnes.

Innvendig > Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Det er registrert oppsprekking av maling på gulvet og rundt sluk i teknisk rom, noe som indikerer mindre bevegelser eller fuktpåkjenning i overflaten. Ved hulltaking i yttervegg ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og materialene fremstod tørre og uten synlige skader.
Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av lokale overflateavvik vurderes konstruksjonen til tilstandsgrad 2 Oppsprekking av maling og tegn til fuktpåvirkning ved sluk bør følges opp med regelmessig kontroll. Det anbefales å sikre god ventilasjon i rom under terreng for å hindre kondens og oppfukting av overflater

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløpere regnes som et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. På grunn av manglende håndløpere vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2 (TG2) iht. NS 3600:2018. Det anbefales å montere håndløper på begge sider der dette mangler for å oppfylle krav til sikker bruk.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Det er registrert avskallinger i puss og sprekker enkelte steder.
Konsekvens/tiltak Synlig isolasjon må tildekkes på

forsvarlig måte. Skader i puss kan føre til vanninntrengning og videre nedbrytning av underliggende murverk dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av pusskader.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert misfarging av fuger, samt sprekker i fuger. Det er dør i våtsone, og dørbladet viser fuktskader som tyder på eksponering for vannsprut. Himlingen fremstår uten avvik.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. På grunn av observerte skader i fuger, løs silikon og fuktskader på dørblad vurderes badet til tilstandsgrad 2. Det anbefales rens og utbedring av misfargede fuger. Dør i våtsone bør erstattes med fuktbestandig dørblad eller beskyttes bedre mot vannsprut. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert misfarging og sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Basert på registrerte avvik vurderes gulvet til tilstandsgrad 2. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mebran er fra byggeår, som tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid
Konsekvens/tiltak_ Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er registrert misfarging, sprekker i fuger. Det er det hull etter tidligere montert utstyr på vegger og i himling.
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Det anbefales rengjøring og utbedring av fuger. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320).

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Svertesopp er registrert Det er registrert bom (hul lyd) under fliser ved dør, samt sprekker i fliser i samme område. I dusjsonen er det registrert sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Overflater må rengjøres. Det anbefales å utbedre skadede fliser og fuger. Regelmessig rengjøring av fuger. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320).

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres

(ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mebran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert misfarging av fuger samt mindre hull og sprekker i fugene. Dette indikerer aldring og fuktpåvirkning i overflatesjiktet. Dørens plassering i våtsone innebærer risiko for vannsprut og fuktopptak i dørbladet over tid.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Sprekker og hull i fuger reduserer overflatenes tetthet og øker risikoen for fuktinntrengning bak flisene. Det anbefales rens og utbedring av fuger. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales rens og utbedring av fuger, samt utskifting av silikon der den har løsnet. Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20-30 år (Byggforsk 700.320).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?
Svar: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?
Svar: 14 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Nei

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt ny fug oppå den originale og ny

silikon der det har vært nødvendig
Arbeid utført av: Vestly Vedlikehold AS

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kloakkpumpen fikk service i januar i år.
Arbeid utført av: Husker ikke

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ved overtagelse fortalte leietager meg at de hadde hatt en liten lekkasje i tak over bod på terrassen - de hadde brukt recover til å utbedre feilen og det har vært tørt og fint siden.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Noen synlige sprekker på mur ute.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De har gjennomgått hele anlegget og rettet opp i henhold til det de fant ut var feil/mangler. Faktura og samsvarserklæringer er levert takstmann og megler.
Arbeid utført av: T & B Hansen Elektro AS

1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja, Charge Amps Luna 22 kW

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet ut terrassebord som har vært skadet.
Arbeid utført av: Vestly Vedlikehold AS

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja
Beskrivelse: Alfheimveien 8B og C er under etablering som sameie og det vil sannsynligvis bli en fordeling på felles kostnader

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Dette gjelder håndkletørker på hovedbad. Denne trenger sannsynligvis en ny termostat/avpå-bryter siden den ikke
gir varme.

Tilleggskommentar:
Ventilasjonsanlegg er gjennomgått og vedlikeholdt av Asker Ventilasjon AS. Vestly Vedlikehold AS har sparklet og malt alle overflater, slipt gulv i 1 og 2 etg, samt trapper o.l., og lagt ny enstavsparkett i sokkeletasje, tømrerarbeid og vedlikeholdt fuger og silikon i våtrom. Samt vedlikeholdt terrasse og justert alle vinduer og dører. Sentralstøvsuger er vedlikeholdt av Sentralstøvsugersenteret AS. Alle fronter på kjøkken har fått ny lakkering utført av Spraylakkering AS

Innvendige overflater

Underetasje:
Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad
Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.
2. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater.

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn.

Parkering: Parkering på egen tomt. Carport .

Enebolig - Byggeår: 2011
UTVENDIG Gå til sideTaket er tekket med bondtekking (metallplater). Veggkonstruksjonen består av pusset betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Vinduer er utført med trekarmer og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk). Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011. Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag. Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre. Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang. 1. etasje: Gulv: Heltregulv. Vegger: Malte slette flater. Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights. 2. etasje: Gulv: Heltregulv. Vegger: Malte slette flater. Himling: Malte slette flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue i 1. etasje er utstyrt med peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe. Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner:
- Vannrør er utført som rør-i-rør-system.
- Samlestokken er plassert i teknisk rom, og stoppekranen er lokalisert og testet - den fungerer som forutsatt.
- Synlige avløpsrør under servant på bad og kjøkken er utført i plast.
- Hovedavløpet (soilrør) er utført i støpejern.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.
- Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i underetasjen. Kapasiteten er ca. 200 liter, og produksjonsåret er 2012.
- Boligen har skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskapet er plassert i trappeløpet ned til underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelsen samsvarer med antall kurser.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn i stue tilkoblet isolert stålrør som pipe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.

Tomten
1545,80 m² eiet tomt.
Arelaet gjelder hele tomten som er under seksjonering.
Konferer gjerne med megler for nærmere informasjon.

Parkering
Parkering på egen tomt og i carport.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Boligen har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen.
Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JARhuset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak.

En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort avstand til turstier langs Lysakerelven som strekker seg fra Lysaker til Bogstad. Videre fra Bogstad ligger Nordmarka for dine føtter hvor mulighetene er mange.
For de golfinteresserte er veien heller ikke lang til Ballerud golfbane eller Haga og Grini golfbane. Nærmeste fotballbane er Jarmyra med nyere kunstgressbane kun en rusletur unna boligen.

Adkomst
Enkel adkomst fra gate.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon
God tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane og buss.
Nærmeste er Jar T-banestasjon. T- banen tar deg i retning Kolsås, eller motsatt vei til Majorstuen på ca.14 minutter.

Bebyggelse i nærområdet
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skole og barnehage
Boligen sogner til Jar Barneskole og Ringstabekk Ungdomsskole.

Det er flere barnehager i området:
Skaubo barnehage (1-5 år)
Jar Fus barnehage (1-5 år)
Jarenga barnehage (1-5 år)

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 25 000 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Beløpet er anslagsvis basert på tidligere kommunale avgifter for hele eiendommen som består av to eneboliger.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 4 902 674,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 13 432 392,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 447 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 17 900,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen

inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 18 369 290,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på boligen datert 12.02.2024

Kontroll av byggetegninger
Byggetegninger fra Vindveggen arkitekter datert 07.09.2011 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering
Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner: Id 202101 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Lokalt registrerte kulturmiljøer: Området ligger på Jar, like ved Lysakerelven. Eiendommene ligger i et større uregulert område med hovedvekt av bebyggelse fra 1920- 1940, og en del fra tidligere 18/1900- tall.
Det er en eiendom vurdert til spesialområdet bevaring i relativ nærhet.

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig vei via privat stikkvei til eiendommen.

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Alfheimveien 8 C
38/69/0/0 i Bærum

Type bolig: Enebolig

Selger
Baracoa AS

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 13-25-0035
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45
cw@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Oslo Syd
ASK Eiendomsmegling Segment AS
NO 933 918 106 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Eiendomsmegling Segment AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Eiendomsmegling Segment AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Eiendomsmegling Segment AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Sameiet for Alfheimveien 8B og 8C er under etablering og det kan derfor påløpe noen fellesutgifter i forbindelse med fellesområde som i hovedsak er innkjøring til eiendommen og området for postkasse og avfallshåndtering.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut

ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få

avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Markedspakke : 19 900,00
Tilrettelegging: 22 900,00
Visningshonorar/Overtagelse pr. stk. : 3 990,00
Gebyr for betalingsutsettelse: 4 000,00
Oppgjørshonorar: 7 000,00
Digital markedsføring: 0,00

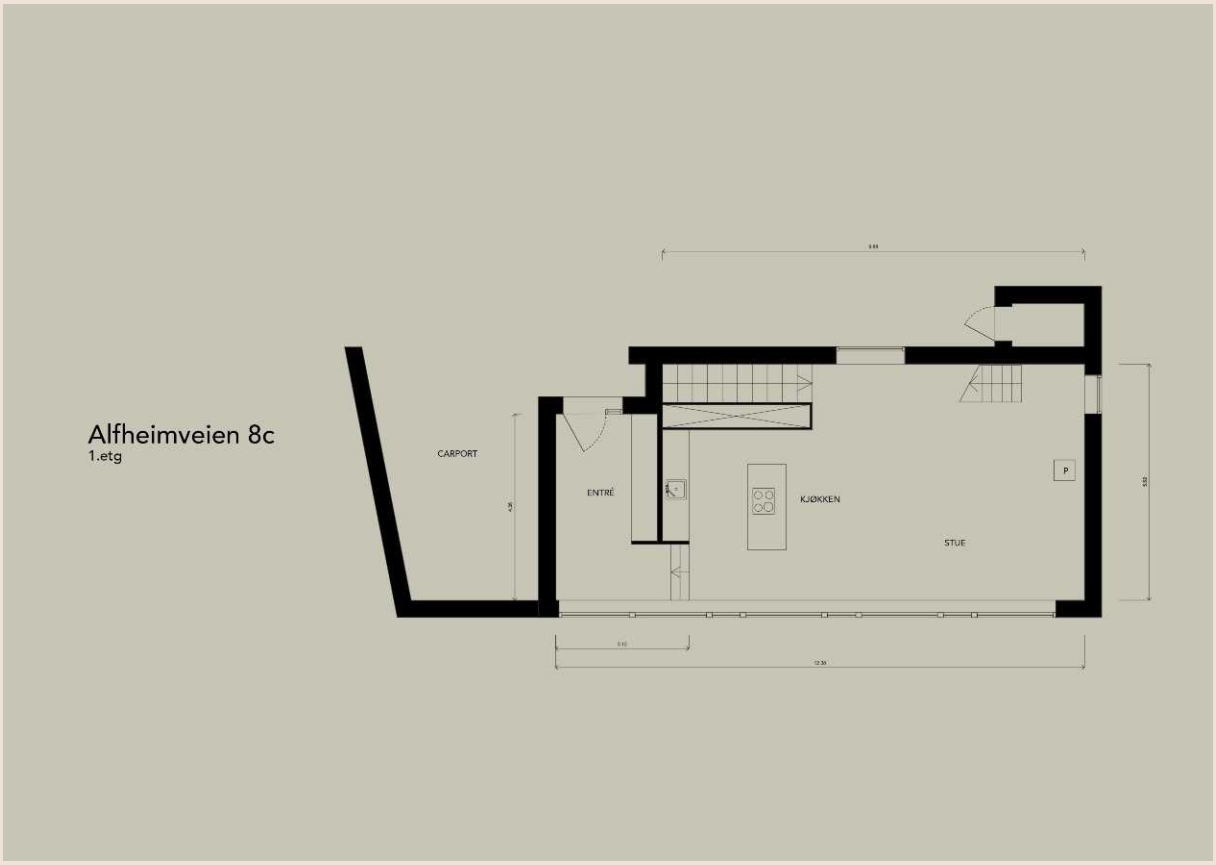
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

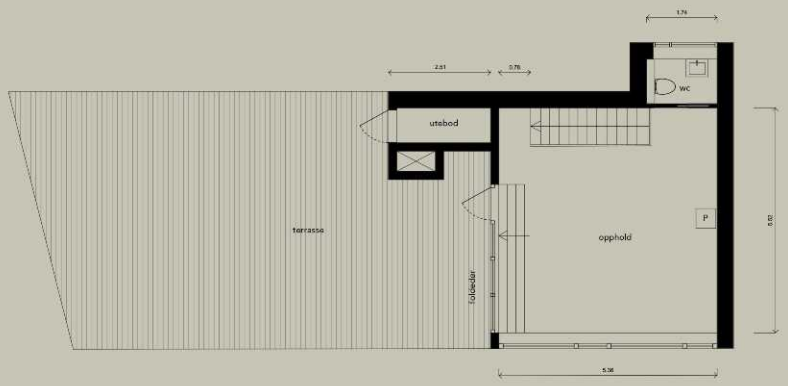
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.11.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

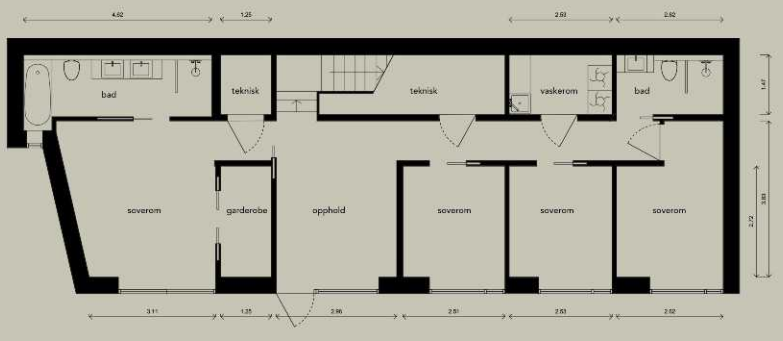
Alfheimveien 8 C



Alfheimveien 8c
2.etg



Alfheimveien 8c
Underetasje



TEKNISKE DOKUMENTER

Alfheimveien 8 C

Nabolagsprofil

Alfheimveien 8C - Nabolaget Jar - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Jar bru Linje 140, 140E, 140N	4 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Lilleaker Linje 13	20 min 1.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.5 km
Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	5 min 2.5 km

Skoler

Jar skole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min 3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 2.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

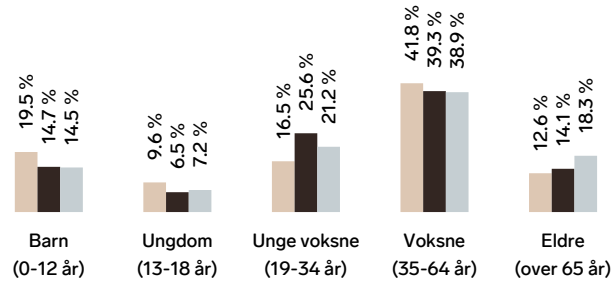
Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jar	3 331	1 209
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km
Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	10 min 0.9 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 95 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Jarhuset PostNord	6 min 0.5 km
Joker Jar PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 91/100

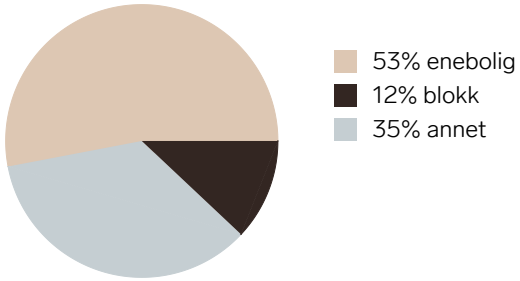
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Jarmyra idrettspark Fotball	8 min 0.7 km
Jar skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Velværelset Treningsstudio	21 min
SATS CC Vest	21 min

Boligmasse



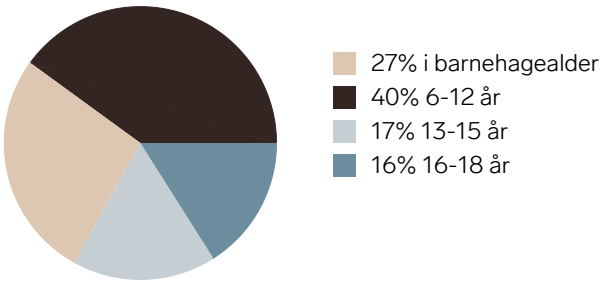
«Gode oppvekstvilkår for barn. Stille og rolig villastrøk med kort vei til offentlig transport (buss og bane). Kort vei til skogen, sjøen og Oslo sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

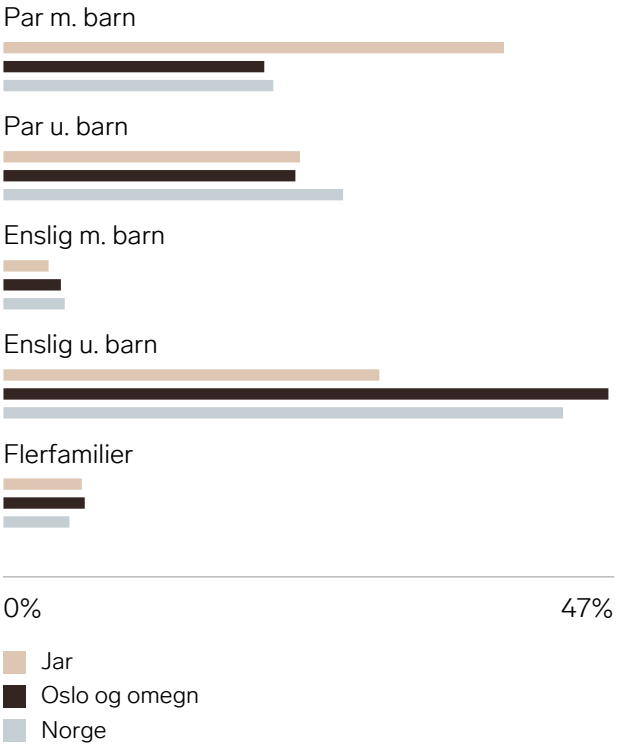
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	20 min
Vitusapotek Jar	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



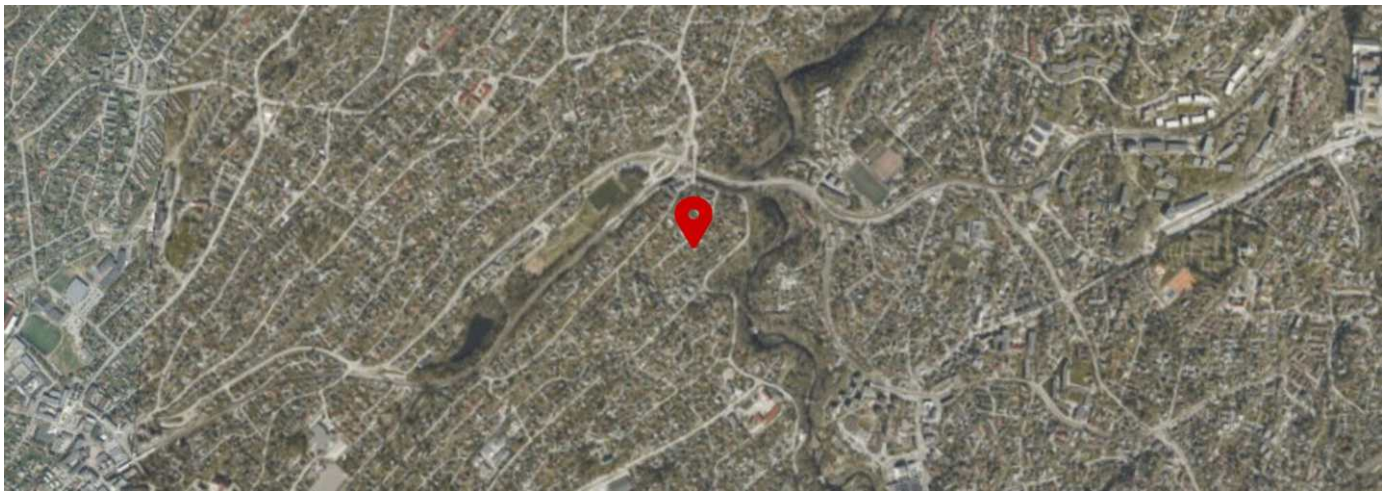
Familiesammensetning

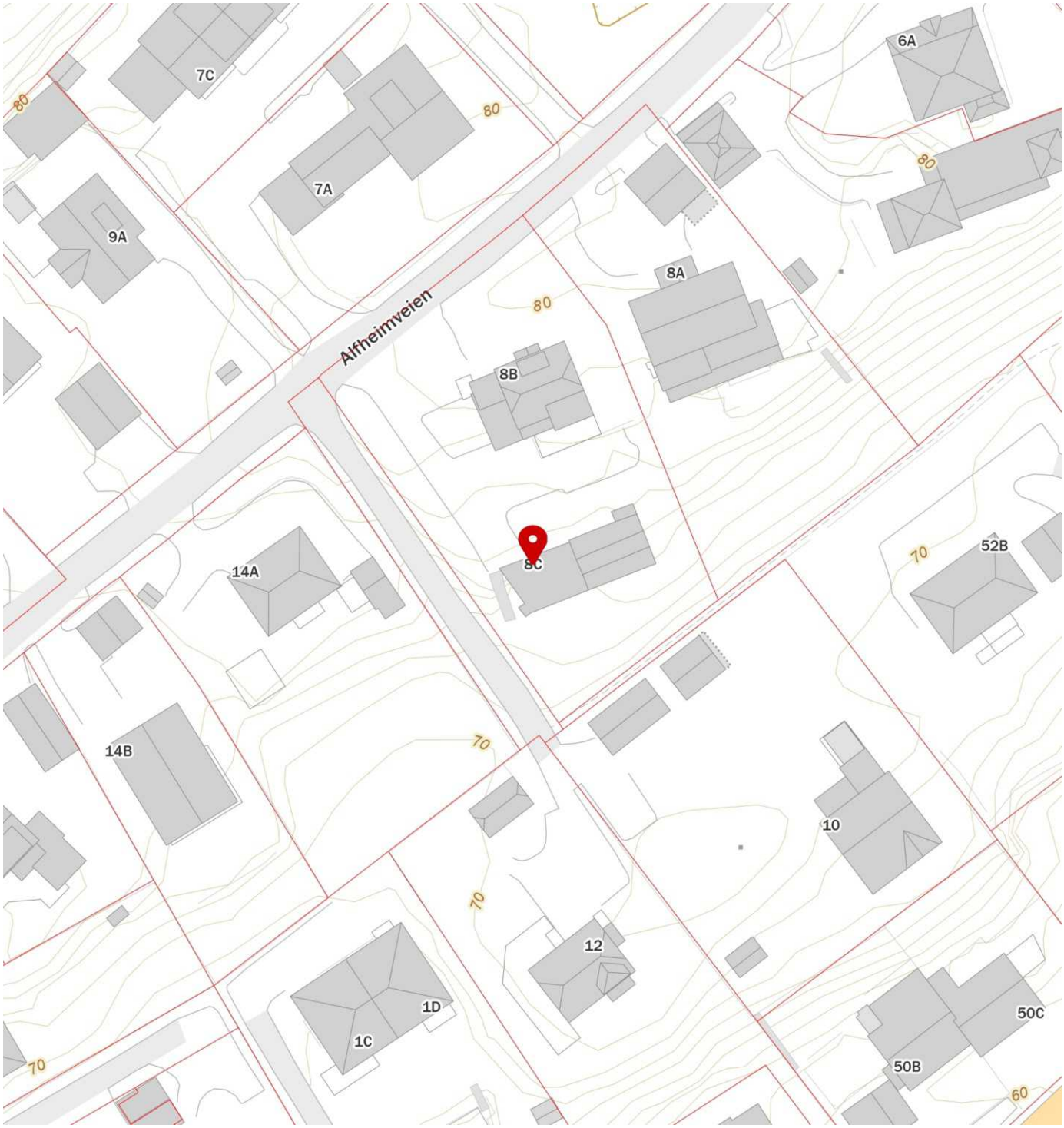


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Alfheimveien 8 C, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22486-1034 **Referansenummer:** KS2048

Foretak: BUILTBY 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.

bulilltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2011 med normal standard for alder. Ingen forhold vurdert til TG3. Flest registrerte avvik er vedlikeholds- og justeringspunkter (TG2) knyttet til overflater, tetting/fuger, enkelte dører/vindusinnsettinger og detaljer i våtrom. Tekniske hovedsystemer (rør-i-rør, balansert ventilasjon, el-anlegg) fremstår funksjonelle etter en forenklet kontroll.

Romhøyder
2.etg.: stue 2,94 m
1.etg.: stue/kjøkken 2,86 m, entré 2,319 m
U. etg.: stue/soverom 2,382 m

Overflater:

Underetasje:
Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.
Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater.

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn.

Parkering: Parkering på egen tomt. Carport .

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med bondtekking (metallplater).
Tekningen fremstår som tett og uten synlige skader fra bakkenivå.Inspeksjonen er begrenset av manglende sikker adkomst, og detaljer ved beslag og skjøter er ikke vurdert.

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

Veggkonstruksjonen består av Thermomur og bindingsverk, utvendig pusset og kledd med liggende bordkledning.
Kledningen fremstår uten behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre grønskevekst og bevare beskyttelsen mot fukt. Kledningen bør inspiseres jevnlig ved overgang mot grunnmur og under vinduer, da dette er typiske fuktutsatte områder.

Takkonstruksjonen er oppført som sperretak. Byggeår 2011.

Vinduer er utført med trekarmer og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk). Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011.
Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag.
Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Underetasje:
Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.
Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Stue i 1. etasje er utstyrt med peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe.

Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og har utslagsvask.
Vaskerommet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Bad 2
Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt med monterte taklamper.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Bad 1
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme.
Det er målt 24 mm fra døråpning til topp sluk i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med høyskap og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i stein med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Det er avtreksvifte over koketopp, tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og koketopp.

Det er registrert avskalling på benkeplaten ved koketoppen, samt skade på innvendig bestikkinndeling i skuffer. Skadene vurderes som lokale og av kosmetisk karakter, uten funksjonell betydning. Øvrige overflater og innredning fremstår i normal stand.

Kjøkkenet har avtrekksvifte tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i teknisk rom, og stoppekranen er lokalisert og testet – den fungerer som forutsatt.

Synlige avløpsrør under servant på bad og kjøkken er utført i plast.
Hovedavløpet (soilrør) er utført i støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i underetasjen.
Kapasiteten er ca. 200 liter, og produksjonsåret er 2012.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i trappeløpet ned til underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelsen samsvarer med antall kurser.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

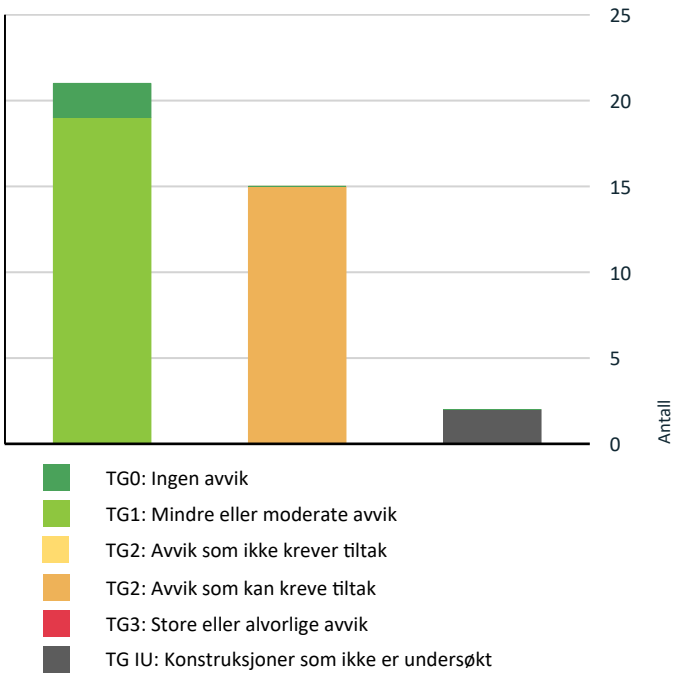
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bondtekking (metallplater).
Tekningen fremstår som tett og uten synlige skader fra bakkenivå.Inspeksjonen er begrenset av manglende sikker adkomst, og detaljer ved beslag og skjøter er ikke vurdert.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.
Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

For øvrig ble ingen tegn til rust, tette renner eller vannpåvirkning ved nedløp observert fra bakkenivå. Anbefales rutinemessig rengjøring og kontroll for å opprettholde funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen består av Thermomur og bindingsverk, utvendig pusset og kledd med liggende bordkledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og kontrollert på kjente, utsatte steder. Den fremstod i god stand uten synlige skader eller råte. Det ble ikke observert tegn til manglende lufting.

Det er registrert noe fargeforskjeller i kledningen samt grønske på enkelte partier, hovedsakelig som følge av klimaeksponering og naturlig aldring.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert nærmere, da dette er en lukket konstruksjon. Videre vurdering av vindsperre, bindingsverk og bakre sjikt krever destruktiv kontroll, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledningen fremstår uten behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling for å hindre videre grønskevekst og bevare beskyttelsen mot fukt. Kledningen bør inspiseres jevnlig ved overgang mot grunnmur og under vinduer, da dette er typiske fuktutsatte områder.

Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som sperretak. Byggeår 2011.
Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke adkomst for visuell kontroll.
Det er derfor ikke mulig å vurdere lufting, fuktskjolder, råte eller utførelse av dampsperre og isolasjon.
Observasjoner fra underliggende rom viser ingen tegn til fukt eller deformasjoner, men dette gir ikke tilstrekkelig grunnlag til å vurdere konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trekarmer og utvendig beslag i metall (aluminium/blekk). Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2011.

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

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør, foldebalkongdør med glassfelt ut til takterrasse, samt terrassedør med glassfelt i underetasjen. Dørene er i tre med glass og metallbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skade i karm og gummipakning på foldebalkongdøren mot takterrassen. Balkongdør i underetasjen tar i karm ved åpning og lukking, noe som tyder på justeringsbehov. Ytterdøren har mindre slark i dørhåndtak, men fungerer ellers som normalt. For øvrig fremstår dørene med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader i karm og pakninger kan føre til luftlekkasjer, redusert tetthet og varmetap. Det anbefales å justere dører, utbedre skader på karm og skifte defekte pakninger. Dørhåndtak på ytterdør bør strammes eller skiftes ved behov. Regelmessig kontroll og smøring av beslag anbefales for å opprettholde funksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverket er utført som spilerekkverk i stål, og høyden er målt til ca. 109 cm. Terrassedekket er kledd med terrassebord av tre.

Membran eller taktekking er ikke kontrollert, da dette ligger skjult under terrassedekket. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og uttørking i terrassebord, som indikerer behov for vedlikehold. Overflaten fremstår værutsatt, men uten tegn til råte eller løse bord. Rekkverket i stål fremstår uten tegn til korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påberegnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:

Underetasje:
Gulv: Malt betonggulv i teknisk rom, fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Malte slette flater, betong og ubehandlet overflate i teknisk rom, fliser på bad.
Himling: Malte slette flater, malt betongdekke og nedforet himling med plater og downlights i gang.

1. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater, nedforet kasser med downlights.

2. etasje:
Gulv: Heltregulv.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater.

Normal bruksslitasje utfra hva som kan forventes med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Stue i 1. etasje er utstyrt med peisovn tilkoblet isolert stålrør som pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjonen er kontrollert fra teknisk rom. Veggkonstruksjonen er delvis åpen og oppbygget med gipsplater innvendig og isolasjon av isopor (Thermomur) mot grunnmur.
Det er boret hull i yttervegg på soverom mot terreng. Bak gips er det isolert med isopor mot betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert oppsprekking av maling på gulvet og rundt sluk i teknisk rom, noe som indikerer mindre bevegelser eller fuktpåkjenning i overflaten. Ved hulltaking i yttervegg ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og materialene fremstod tørre og uten synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av lokale overflateavvik vurderes konstruksjonen til tilstandsgrad 2

Oppsprekking av maling og tegn til fuktpåvirkning ved sluk bør følges opp med regelmessig kontroll. Det anbefales å sikre god ventilasjon i rom under terreng for å hindre kondens og oppfukting av overflater.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i heltre mellom etasjene. Trappene har rekkverk, men mangler håndløper på trapp ned til underetasjen og på én side av trappen opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløpere regnes som et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet og brukervennlighet.

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

På grunn av manglende håndløpere vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2 (TG2) iht. NS 3600:2018.

Det anbefales å montere håndløper på begge sider der dette mangler for å oppfylle krav til sikker bruk.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert misfarging av fuger, samt sprekker i fuger. Det er dør i våtsone, og dørbladet viser fuktskader som tyder på eksponering for vannsprut.
Himlingen fremstår uten avvik.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

På grunn av observerte skader i fuger, løs silikon og fuktskader på dørblad vurderes badet til tilstandsgrad 2 .

Det anbefales rens og utbedring av misfargede fuger. Dør i våtsone bør erstattes med fuktbestandig dørblad eller beskyttes bedre mot vannsprut.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.
Det er målt 24 mm fra døråpning til topp sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Basert på registrerte avvik vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 .

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, med rennesluk i dusjsonen og foran badekar.

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

Mebran er fra byggeår, som tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, to speilskap med lys og strømuttak inne i skapene. Rommet har vegghengt toalett, badekar samt dusjsone med nisjedører i herdet glass.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er registrert løs folie på en dør, noe som anses som et overfladisk avvik uten funksjonell betydning. Øvrige elementer fremstår i normal stand.

Det anbefales å lime folie for å opprettholde estetikk og beskyttelse av underlaget.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg, og det er luftespalte under dør for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da dusjsonen vender mot yttervegg og mot vegg til bod som er i betongkonstruksjon.

Manglende hulltaking innebærer at det ikke er gjort destruktiv kontroll av konstruksjonen bak veggene. Vurderingen av fuktforhold er derfor basert på visuell observasjon og eventuelle overflatemålinger.

Tilstandsrapport

Overflate målinger viser fornye verdier i dusjsonen.

Det er foretatt overflatemålinger på gulv i dusjsonen. Målingene viser forhøyede verdier. Vegger viser ingen unormale verdier.

Forhøyede måleverdier i dusjsonen indikerer fukt i overflatematerialet, men dette er normalt i våtsoner etter bruk. Fukt kan ligge mellom flis og membran uten at det betyr at det foreligger skade i konstruksjonen. Det er ikke kjent når badet sist var i bruk, noe som kan forklare fuktregistreringen.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen er malt med monterte taklamper.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert misfarging, sprekker i fuger. Det er det hull etter tidligere montert utstyr på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.

Det anbefales rengjøring og utbedring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hul lyd) under fliser ved dør, samt sprekker i fliser i samme område. I dusjsonen er det registrert sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.
• Overflater må rengjøres.

Det anbefales å utbedre skadede fliser og fuger. Regelmessig rengjøring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast og utført som rennesluk. Type og utførelse av membran er ukjent.

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

Mebran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, speil med lys, speilskap samt dusjhjørne med nisjedører i herdet glass.

Det er registrert skade på speil. Øvrig innredning fremstår i normal stand med aldersmessig slitasje. Skaden vurderes som kosmetisk, uten betydning for funksjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg, og det er luftespalte under dør for tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført da hjørnet vender mot yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og vurderingene er basert på visuell inspeksjon og alder.
Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, og vurderingen bygger derfor på synlige forhold og målinger foretatt på tilgjengelige overflater. Alderen tilsier at ca halve forventede levetiden for tettesjikt og overflater er nær eller passert.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert misfarging av fuger samt mindre hull og sprekker i fugene. Dette indikerer aldring og fuktpåvirkning i overflatesjiktet. Dørens plassering i våtsone innebærer risiko for vannsprut og fuktopptak i dørbladet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sprekker og hull i fuger reduserer overflatenes tetthet og øker risikoen for fuktinntrengning bak flisene. Det anbefales rens og utbedring av fuger.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging av fuger og sprekker i fuger rundt sluk. Enkelte steder har silikonfugene sluppet fra underlaget. Dette tyder på aldersrelatert slitasje.

Det anbefales rens og utbedring av fuger, samt utskifting av silikon der den har løsnet.

Flislagte baderomsflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk. Type og utførelse av membran er ikke dokumentert og ligger skjult i konstruksjonen.

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

Membran er fra byggeår, tilsier at membranen har passert ca halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og har utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Vaskerommet har avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er luftespalte i dør for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er innredet med høyskap og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i stein med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Det er avtreksvifte over koketopp, tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og koketopp.

Det er registrert avskalling på benkeplaten ved koketoppen, samt skade på innvendig bestikkinndeling i skuffer. Skadene vurderes som lokale og av kosmetisk karakter, uten funksjonell betydning. Øvrige overflater og innredning fremstår i normal stand.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har avtrekksvifte tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet er innredet med servant og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i teknisk rom, og stoppekranen er lokalisert og testet – den fungerer som forutsatt.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og kjøkken er utført i plast. Hovedavløpet (soilrør) er utført i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i teknisk rom i underetasjen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i underetasjen. Kapasiteten er ca. 200 liter, og produksjonsåret er 2012.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i trappeløpet ned til underetasjen. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelsen samsvarer med antall kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke oppgitt.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er nytt brannslokkingsapparat levert 14.3.2025.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geotekniske eller geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og observasjoner gjort på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygget som indikerer ustabile grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det er registrert knotteplast (grunnmursplast) rundt grunnmur. Selve drenssystemet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje og begrenset levetid.

Ifølge Byggforskserien (700.320):
Drensrør i plast: normalt 30–50 år
Drenssystem med tilhørende masser og filter: normalt 40–60 år
Dreneringen vurderes å være innenfor, men nærmer seg midten av sin forventede levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong og pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er registrert avskallinger i puss og sprekker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Skader i puss kan føre til vanninntrengning og videre nedbrytning av underliggende murverk dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av pusskader.



TG 0 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

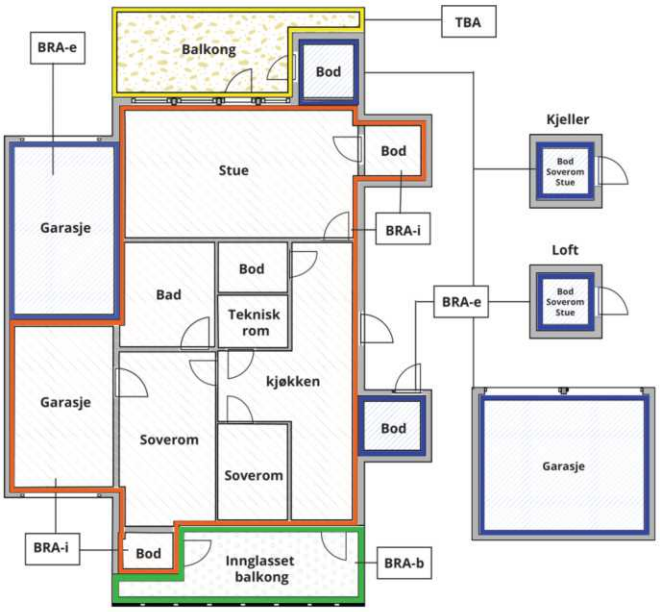
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	32	2		34	62
1.Etasje	65	2		67	
Underetasje	90			90	
SUM	**187**	**4**			**62**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue, toalettrom	Bod	
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 2, vaskerom, teknisk rom, gang		

Kommentar

Boligen har bod ute i 1.etasje målt til ca 2,1 m2 og bod på terrasse i 2.etasje målt til ca 2,4 m2. Dette arealet er tatt med i det totale BRA.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Enebolig

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	4
Enebolig	0	0

Kommentar	
Enebolig	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P -rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. 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.
Enebolig	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	69		0	1545.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alfheimveien 8 C

Hjemmelshaver
Baracoa AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheimveien 8c har en ettertraktet og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Jar, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger skjermet fra trafikk og støy, samtidig som både servicetilbud og rekreasjonsområder er lett tilgjengelig - her får du det beste av begge verdener. Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots, med Coop Extra like i nærheten og Meny i JAR-huset kun fem minutters gange unna. I JAR-huset finner du også apotek, blomsterbutikk, legesenter og tannlege - alle nødvendige tilbud samlet under ett tak. En kort kjøretur tar deg til både Bekkestua og CC Vest, hvor du får et bredt utvalg av butikker, spisesteder og spesialforretninger, samt vinmonopol og flere kjente kjeder innen mote, interiør, sport og dagligvarer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på 1545 kvm.

Annet

Oppvarming: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme og peisovn.

Parkering: Parkering på egen tomt. Carport .

Romhøyder:
2.etasje: Stue 2,94 m
1.etasje: stue/kjøkken 2,86 m , entre 2,319 m
U.etasje: Stue 2,382 m, soverom 2,382 m

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betong.
Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende trekledning.
Etasjeskillere består av betongdekker.
Vinduer har trelags isolerglass.
Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med stålplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 865 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke fremvist.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer
membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med
endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.
Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.
Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og
inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Oslo Syd

Oppdragsnr.
17250035

Selger 1 navn
Willy Gautvik

Gateadresse
Alfheimveien 8C

Poststed	Postnr
Jar	1358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny fug oppå den originale og ny silikon der det har vært nødvendig
Arbeid utført av	Vestly Vedlikehold AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kloakkpumpen fikk service i januar i år.
Arbeid utført av	Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved overtagelse fortalte leietager meg at de hadde hatt en liten lekkasje i tak over bod på terrassen - de hadde brukt recover til å utbedre feilen og det har vært tørt og fint siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen synlige sprekker på mur ute.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De har gjennomgått hele anlegget og rettet opp i henhold til det de fant ut var feil/mangler. Faktura og samsvarserklæringer er levert takstmann og megler.
Arbeid utført av	T & B Hansen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Charge Amps Luna 22 kW

Document reference: 13250035

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut terrassebord som har vært skadet.
Arbeid utført av	Vestly Vedlikehold AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette gjelder håndkletørker på hovedbad. Denne trenger sannsynligvis en ny termostat/avpå-bryter siden den ikke gir varme.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alfheimveien 8B og C er under etablering som sameie og det vil sannsynligvis bli en fordeling på felles kostnader.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250035

Tilleggskommentar

Ventilasjonsanlegg er gjennomgått og vedlikeholdt av Asker Ventilasjon AS. Vestly Vedlikehold AS har sparklet og malt alle overflater, slipt gulv i 1 og 2 etg, samt trapper o.l., og lagt ny enstavsparkett i sokkeletasje, tømrerarbeid og vedlikeholdt fuger og silikon i våtrom. Samt vedlikeholdt terrasse og justert alle vinduer og dører. Sentralstøvsuger er vedlikeholdt av Sentralstøvsugersenteret AS. Alle fronter på kjøkken har fått ny lakkering utført av Spraylakkering AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Willy Gautvik	4ab85d108602e69953a13 8bb2784e1a06aeaafcc	31.10.2025 17:55:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250035

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer















NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-25-0035
Adresse: Alfheimveien 8 C, 1358 Jar
Betegnelse: Gnr. 38, Bnr. 69, Bærum kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 24.11.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no