NORDVIK

Lønnåsen 12B

4 soverom | 197 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Lønnåsen 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
27	Om boligen
38	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026









Nøkkelinformasjon

Påbygget og innholdsrik familiebolig m/stor og solrik hage - Garasje m/lader - Isolert uthus - Nær skoler & barnehager

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 590,-**
Totalpris	**14 863 590,-**
BRA-i	**197 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eiet**

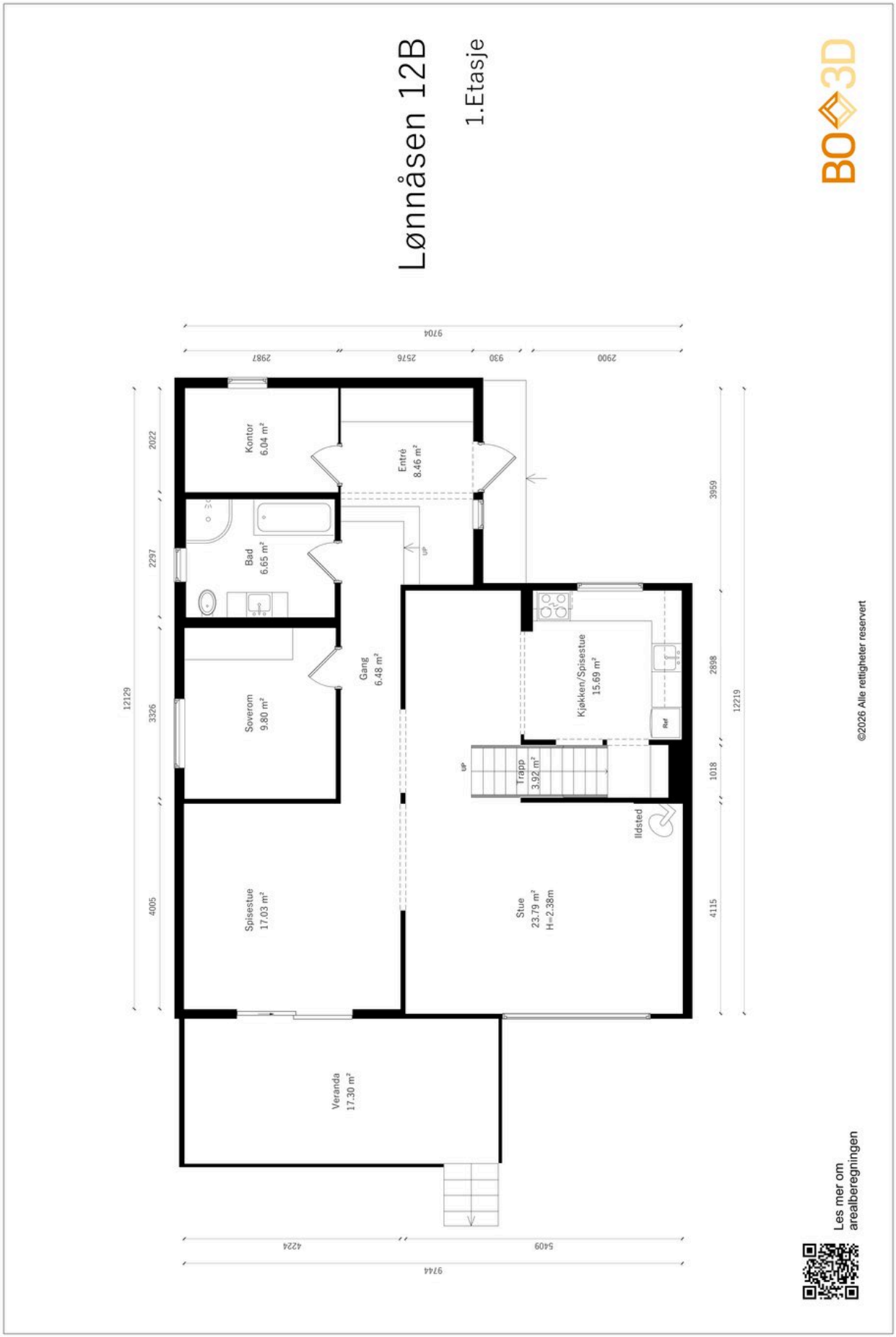
Kort fortalt

Velkommen til Lønnåsen 12 B - En påbygget og innholdsrik familiebolig med stor & solrik hage på svært barnevennlig og populære Hosle. Her bor man med trygg gangvei til Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg, buss/T- bane og kjøpesenter/ butikker, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren.

Høydepunkter:
Fleksibel planløsning o/3 plan + loft
Stor hage m/sol fra morgen til kveld + plass til lek/lekeapparater
4 sov + kontor + stort lekerom
3 stuer (hovedstue, spisestue & kjellerstue)
Sigdal-kjøkken m/plass til kjøkkenbord + stoler
2 bad + vaskerom + WC
Varmekabler i gulv + Klebersteinsovn
Isolert utebod på 10m²
Garasje m/lader
3 barnehager(700m)
Ungdomsskole(800 m)
Barneskole(900 m)
Søndagsåpen Snarkjøp(500m)
T-bane (1km)

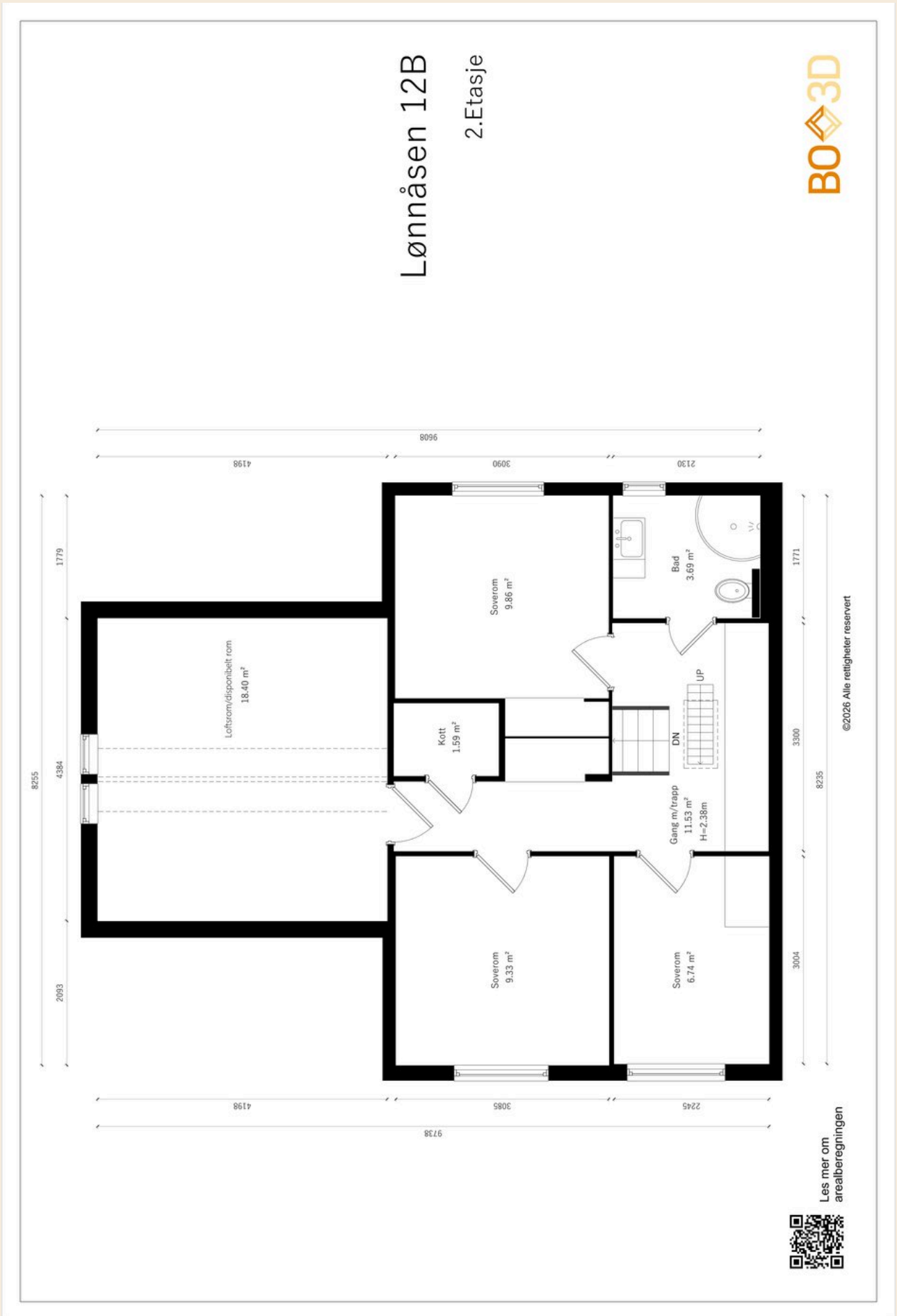
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm



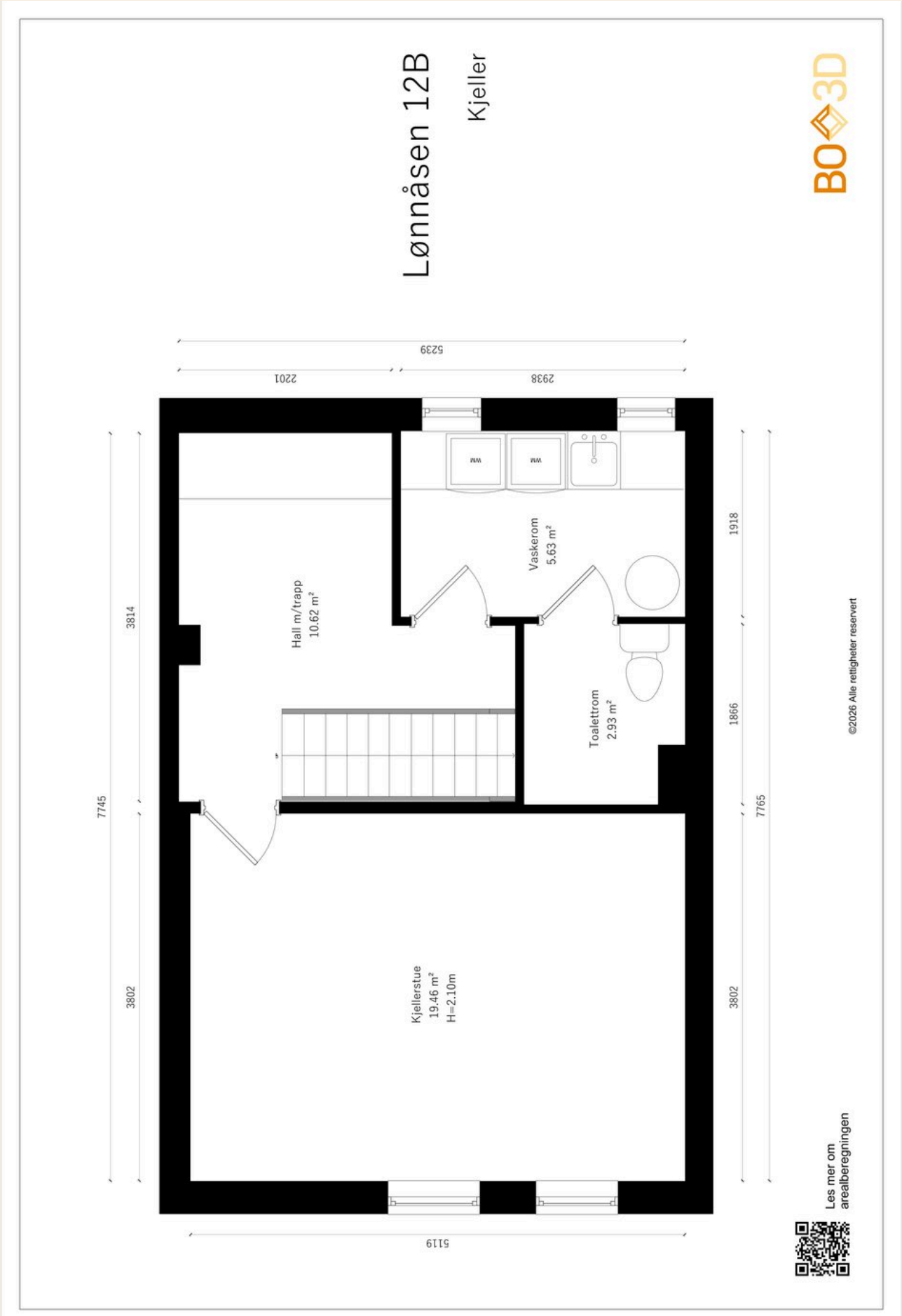
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

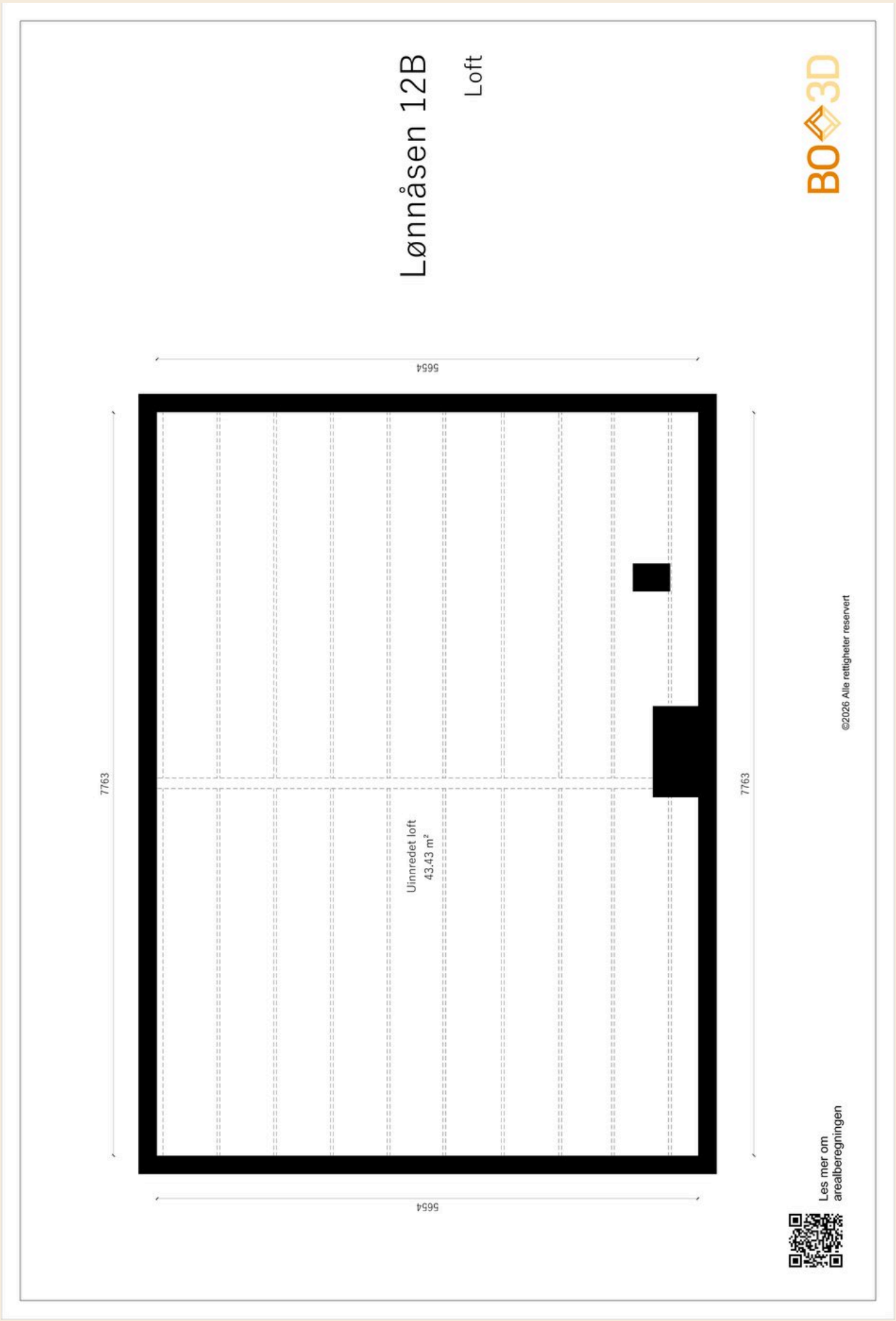


Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Planløsning

































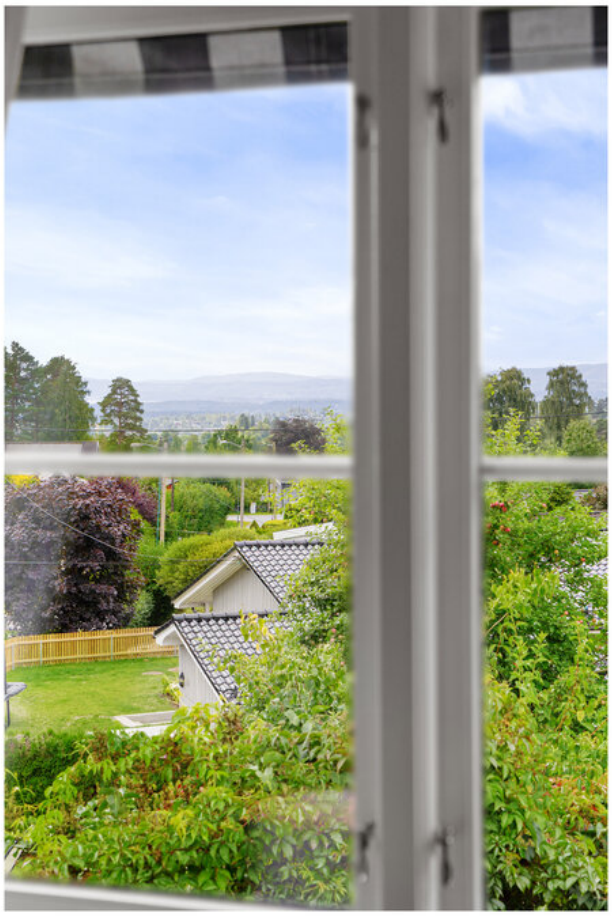



















RENGJØRING
HVIT
FARGE









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0226/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE
Gnr 21, bnr 833 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Knut-Erik Ånensen
Liv Helen Gjelsvik

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 197 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 225 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjellerstue. (Kjellerstue er registrert som disponibelt rom og er ikke bruksendret).
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Gang, bad, soverom, kontor, kjøkken, stue /spisestue
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, trapperom, bad, tre soverom, kott, loftsrom/disponibelt rom/ lekerom.
Total BRA: 55 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 28 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en påbygget og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med en stor og solrik hage, beliggende i et svært barnevennlig område på Hosle. Her bor man med trygg gangvei til Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg, buss/T- bane og kjøpesenter/ butikker, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren.

I en meget barnevennlig og trygt område, finner man denne vertikaldelte tomannsboligen over 3 plan + uinnredet loft med en fleksibel og godt utnyttet planløsning. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. I 2005 ble boligen tilbygget/påbygget med gang/hall, kontor/soverom, bad, hovedsoverom og spisestue. Det er elektriske varmekabler i gang, mellomgang, spisestue, kontor og på bad, som bidrar til en behagelig temperatur. I 2018 ble det satt inn elektriske markiser i stue og spisestue, samt manuelle markiser på 4 soverom, som bidrar til en behagelig temperatur og skjermet atmosfære på varme

og solrike dager. Boligens hovedetasje byr på en romslig entré med skyvedørsgarderobe, praktisk kontor, stort hovedsoverom, bad samt en lys og innbydende stue- og spisestueløsning. Her er det god plass til både sofagruppe og stort spisebord, mens klebersteinsovnen sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager. Det tidløse Sigdal-kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass samt plass til kjøkkenbord og stoler – perfekt for familiens hverdagsmåltider. Flytter man seg opp til andre etasje finner man tre romslige soverom, eget bad og loftsrom/disponibelt rom - ypperlig som lekerom, ungdomsrom eller kreativt oppholdsrom/ hobbyrom. Fra gangen i 2. etasje er det adkomst til kaldtloft via luke med nedfellbar stige. I kjelleren får du ytterligere gode arealer med kjellerstue, stor hall med oppbevaringsmuligheter, separat vaskerom og toalettrom. Kjellerstuen gir mange bruksmuligheter, eksempelvis som hobbyrom, gjesterom eller ungdomsavdeling. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen er registrert som disponibelt rom og ikke er bruksendret. Totalt sett en innholdsrik bolig med god plass, fleksible rom og en planløsning som gir rom for både familieliv, hjemmekontor, lek og sosialt samvær - En bolig hvor familien kan vokse og bo i mange år.

Parkering i dobbelgarasje, som deles med nabo. Boligens garasjedel (m/plass til en bil) er til høyre sett forfra, med biloppstillingsplass foran garasjen. Garasjen har innlagt 16 A strøm og Zaptec elbillader.

Tomten er dels inngjerdet og anlagt med asfaltert adkomst, belegningsstein på gårdsplassen og gressplen på flere sider av boligen. Inngangspartiet er overbygget og har hellelagt adkomst. Ved inngangspartiet finner du også den supre, isolerte boden på ca. 10 kvm., med innlagt strøm og belysning. På sydsiden av boligen er det en delvis overbygget veranda med adkomst fra spisestuen og trapp ned til hagen. Hageområdet er pent opparbeidet med plen, busker, bed og frukttrær. Om sommeren får du sol fra ca. kl. 07–12 ved inngangspartiet og uteplassen foran uteboden, mens terrassen og hagen har sol fra ca. kl. 11–20. Her kan du nyte solrike dager, samtidig som du har masser av plass, enten du ønsker å lage en kjøkkenhage, sette opp sandkasse, trampoline eller drive med fotball og lek - Perfekt for den aktive familien!

Boligen strekker seg over tre plan + uinnredet loft og inneholder:

1. etasje:
Gang, bad, soverom, kontor, kjøkken, stue /spisestue.

2. etasje:
Gang, trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, loftsrom/disponibelt rom.

Kjeller:
Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjellerstue.
(Kjellerstue er registrert som disponibelt rom og er ikke bruksendret).

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er elektriske varmekabler i gang, mellomgang, spisestue, kontor og på bad.

1. ETASJE:

Entré /gang:
Innbydende og romslig entré, oppusset med nye gulv og varmekabler i 2017 iht. tidligere salgsoppgave. Her er det integrert skyvedørsgarderobe langs den ene veggen, som sørger for arealeffektiv og optimal oppbevaringsmulighet for klær og sko.

Kontor:
Fra entréen er det tilgang til et praktisk kontor - perfekt som både lagerrom eller hjemmekontor.

Stue/ spisestue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen - den delikate stuen og spisestuen. Det er vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og parkett på gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både et stort spisebord og sofagruppe samt tilhørende møbler, som danner et hyggelig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og større sammenkomster. I tillegg sørger en klebersteinsovn i stuen for effektiv varme på kalde dager – En stue og spisestue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Kjøkken:
Innbydende og tidløst kjøkken med profilerte fronter fra Sigdal. Her er det god plass til kjøkkenbord og stoler - Perfekt for både hverdagsmåltider og en rask matbit når dagene er travle. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra 2006/2007 har benkeplate i laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Overskapene har delvis glassfronter og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Det er parkett på gulv, og belysningen består av spotteskinne og lys.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux fra 2022
Mikrobølgeovn fra Whirlpool
Induksjonstopp fra Electrolux, fra 2019
Oppvaskmaskin fra Grundig fra 2020
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra Whirlpool.

Soverom:
Stort hovedsoverom plassert i boligens 1.etg. med garderobeskap langs den ene veggen. Ellers godt med plass til dobbeltseng, nattbord o.l.

Bad:
Pent bad (fra 2005 iht. tidligere salgsoppgave) med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Våtrommet er

innredet med skap- og skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil og overskap med belysning. videre er det veggmontert toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med dusjvegger og utadslående dusjdør.

2. ETASJE:

I boligens andre etasje finner man tre romslige soverom, eget bad og loftsrom/disponibelt rom - En praktisk og familievennlig planløsning.

Bad:
Flott bad (fra 2003 iht. tidligere salgsoppgave) med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Rommet har skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil med integrert lys og varme. Videre er det veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører montert på skinne.

Soverom:
Soverommene (soverom 1, 2 og 3) er fleksible i bruk, og har godt med plass til seng, kommode og skrivepult. Rommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Loftsrom/lekerom/disponibelt rom:
Stort og fleksibelt rom som kan tilpasses familiens behov. Rommet egner seg ypperlig som lekerom, ungdomsrom eller hobbyrom, og gir barna en egen sone for lek og aktiviteter.

Fra gangen i 2. etasje er det adkomst til kaldtloft via luke med nedfellbar stige.

KJELLER:

Trappehall/garderobe:
Stor hall med lagringsmuligheter. Det kan settes opp vegg og lage adskilt bod om ønskelig. Rommet er innredet med skyvedørsgarderobe.

Kjellerstue:
Innredet rom med gode bruksmuligheter. Perfekt som TV-stue, hobbyrom, gjesterom, kontor eller når ungdommen i huset har venner på besøk. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue er registrert som disponibelt rom og ikke er bruksendret.

Vaskerom:
Separat vaskerom med malt betonggulv og pussede murvegger mot grunn. Rommet har innredning med hyller og skapplass. Det er vegg-til vegg benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask og ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er også varmtvannsberederen plassert.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med malt betonggulv, pussede murvegger og lettvegger i trekonstruksjon. Rommet har gulvmontert toalett, skiftet i 2019. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, som deles med nabo. Boligens garasjedel (m/plass til en bil) er til høyre sett forfra, med biloppstillingsplass foran garasjen. Garasjen har innlagt 16 A strøm og Zaptec elbillader. Ellers gateparkering (langs Lønnåsen) etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger gjort av nåværende eier:
- Malt hus og vinduer utvendig i perioden 2020- 2023.
- Malt kjøkken, stue, spisestue, gang til kjeller, vaskerom, 4 soverom og trapper mellom etasjer.
- Skiftet vindu i stue 2020.
- Skiftet til nye automatsikringer og overspenningsvern, samt flere dimmere, kontakter i 2018.
- Skiftet til LED lys i gang, bad og spisestue i 2023, samt nye taklys LED kjøkken og bad 2.etasje og LED spotlist i stue i 2018.
- Elektriske markiser i stue og spisestue, samt manuelle markiser på 4 soverom i 2018.
- Grunnarbeid og ny asfalt inngangsparti 2026.
- Beplantning i skråning mot naboer, laget hekk nederst i hagen samt et rundt bed og flere busker.
- Montert El lader i garasje 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vegard Meisingset AS Pusset opp og oppgradert bad i 2.etasje i 2003. Nytt bad i 1. etasje 2005 i del av påbygg fra 2005.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vegard Meisingset AS, utført i 2003 på bad i 2.etasje.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordisk Landskap AS grunnarbeid og ny asfalt ved inngangspartiet. Utført juni 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Boligelektrikeren september 2018.

Utskifting av automatsikringer til nye jordfeilautomater. Montert overspenningsvern.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: UneCo juni 2023. Kabelstrekk fra husvegg til garasje.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øverbø Bygg AS. Tilbygg 60kvm, gang/hall, kontor/soverom, bad, hovedsoverom og spisestue.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Ingen fukt, sopp eller råteskader i kjeller. Opplevd mindre uregelmessigheter i asfalt ved inngangsparti. Utbedret juni 2026- se over.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Lekkasje i rørskjøt over kjøkken fra bad i 2.etasje. Medført minimalt med vann/dråper ned fra kjøkkenskap over benk. Utbedret via Fremtind Forsikring juni 2025. Betalt egenandel.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- TOMTEFORHOLD -

Boligen er fundamentert med betong og betonggulv på kultet grunn. Dreneringen antas å være fra byggeår. Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på faste masser/leire. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med flatt til svakt skrånende terreng.

- UTVENDIG -

Saltak i trekonstruksjon, tekket med tegltakstein antatt fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Taket har sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldt loft med adkomst via loftstue. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående tømmermannspanel og overflatebehandlet. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har ulik alder og utforming, og produksjonsdato er ikke kjent for alle vinduene. Hovedytterdøren er malt og brannklassifisert, med glassfelt og sidefelt i glass. Døren er delvis overbygget. Fra stue/spisestue er det utgang via heve-/skyvedør med isolerglass til en overbygget, sørvestvendt veranda. Verandaen er fundamentert på påler og har trapp ned til hagen.

- INNVENDIG -

Innvendige overflater:
- Det er fliser i entré, ved peis og på bad. Toalettrom og vaskerom har malt betonggulv. Øvrige gulv har hovedsakelig 1- og 3-stavs
eikeparkett samt laminat.
- Innvendige vegger har hovedsakelig malte overflater. Det er også malte, pussede murvegger samt fliser på bad og over benkeplate på kjøkken.
- Himlingene består av malt trepanel, malte plater og Tak-ess-plater.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjeller er det støpt betongdekke.

I stuen i 1. etasje er det peisovn fra 2010, tilkoblet toløps mursteinspipe fra byggeår. Det er feierluker på toalettrom i kjeller og på loft.

Boligen har malt tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. til 2. etasje. Det er tilsvarende lukket tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Fra 2. etasje til loft er det adkomst via tradisjonell loftsstige.

Boligen har innvendige dører med glatte og profilerte dørblad. Til kjellerstuen er det tredør med glassfelt.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligens hovedstoppekran er plassert på toalettrom i kjeller. I kjeller er det synlige kobberrør. I 2. etasje er det fordelerskap med rør-i-rør-føringer til bad. Fordelerskap til bad i 1. etasje er plassert i skap på soverom. Det er kobberrør til kjøkken.

Boligen har utvendig vannkran med innvendig stoppekran plassert på vaskerommet.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er på 198 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.

Sikringsskapet ble fornyet i 2018 og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

- GARASJE -

På gårdsplassen er det en delt dobbelgarasje, felles med naboseksjonen. Boligens garasjedel er til høyre sett forfra, med biloppstillingsplass foran garasjen. Garasjen har støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående trekledning og er delvis platekledd innvendig. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein. Garasjen har god lufting. Det er leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Garasjeporten ble skiftet i 2017. Garasjen har innlagt 16 A strøm og Zaptec elbillader.

- UTHUS -

Boligen har et isolert uthus plassert ved inngangspartiet. Uthuset har støpt, malt betonggulv og ringmur i betong. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående tømmermannspanel. Saltaket er tekket med betongtakstein. Det er innlagt strøm og belysning. Panelovn på vegg benyttes for å holde uthuset frostfritt. Det er vindu mot hagen. Foran uthuset er det etablert en platting med sitteplass, belagt med ca. 30 x 60 cm skiferfliser. Det er registrert enkelte fliser med oppsprekking og mindre skader.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Svart hengelampe i hjørnet i stuen.
- Fryser, kjøle- og vinskap i kjeller.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Skap i isolert utebod.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap/fryser.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr og koketopp.
- Mikrobølgeovn.
- Monterte hyller i isolert utebod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er elektriske varmekabler i gang, mellomgang, spisestue, kontor og på bad. Klebersteinsovn i stue.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: ca. 24000 kWh (inkludert lading av 2 el biler) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 419,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 8 430,18 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 7 212,96 kr
Sum: 21 419,46 kr

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

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Årlig bygningsforsikring kr 9 200 kr,- pr år.
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- TV/ bredbånd fra Viken Fiber/ Altibox kr. 1 200,- pr. mnd.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 499,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 000 658,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 715 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 30434573

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 626 kvm (Eiertomt)
Tomten er dels inngjerdet og anlagt med asfaltert adkomst, belegningsstein på gårdsplassen og gressplen på flere sider av boligen. Inngangspartiet er overbygget og har hellelagt adkomst. Ved inngangspartiet finner du også den supre, isolerte boden på ca. 10 kvm., med innlagt strøm og belysning.

På sydsiden av boligen er det en delvis overbygget veranda med adkomst fra spisestuen og trapp ned til hagen. Hageområdet er pent opparbeidet med plen, busker, bed og frukttrær. Om sommeren får du sol fra ca. kl. 07–12 ved inngangspartiet og uteplassen foran uteboden, mens terrassen og hagen har sol fra ca. kl. 11–20. Her kan du nyte solrike dager, samtidig som du har masser av plass, enten du ønsker å lage en kjøkkenhage, sette opp sandkasse, trampoline eller drive med fotball og lek - Perfekt for den aktive familien!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lønnåsen 12 B ligger i et meget etterspurt, trygt og familievennlig boligområde på Hosle. Her bor man med trygg gangvei til Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg, buss/T- bane og kjøpesenter/ butikker, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren.

I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole (ca. 900 m unna) og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball – her er det noe for enhver smak. Det er en trygghet i hverdagen at barna selv kan sykle eller gå til aktiviteter. Det er også et bredt tilbud av organiserte aktiviteter: svømmehall, håndballhall og fotballbaner på Bekkestua, tennisbaner på både Eiksmarka og Stabekk, ridesentre i nærheten, klatrevegg i Gjønneshallen og ishall på Jar. Golfentusiaster kan velge mellom både Haga og Ballerud Golfbane. Foretrekker du alpint, er Kolsås skisenter kun en kort biltur unna. For den turglade er beliggenheten

ideell, med nærhet til attraktive turområder som Fredaskogen, Grinijordene og Sauejordet med sauer og hester. Om vinteren kan du spenne på deg skiene og gå over jordene på Haga/Grini. Herfra er det en naturlig og sømløs overgang til Bærumsmarka, som byr på milevis av preparerte skiløyper, flotte tur- og sykkelstier samt idylliske badevann (Østernvann). Det finnes også flere sjarmerende serveringssteder i marka, som gjør turen til en opplevelse i seg selv – Brunkollen markastue, kjent for sin populære «Suppe i skogen». Med vogn og små barn er Sæteren Gård et populært turmål. Her er det servering, mulighet for bål og grilling, samt klatreløype og overnattingsmuligheter. For litt lengre turer er Sørkedalen og inn til Nordmarka fra Holmenkollen, absolutt og anbefale.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig, med nærmeste butikk ca. ca. 500 m – 1,2 km unna (bl.a. Søndagsåpen Snarkjøp, Kiwi Hosle og Rema 1000 Nadderud). Nærmeste shoppingsentrum er Thon senter Østerås (ca. 1,4 km unna) og Bekkestua sentrum (ca. 3 km unna), som tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. For et bredere servicetilbud og shoppingmuligheter er CC-Vest kun en kort kjøretur unna.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med trygg og kort skolevei for de minste barna. Boligen sogner til Hosle Barneskole (ca. 900 m unna) og Hosletoppen Ungdomsskole (ca. 800 m unna). For de eldste barna har du Eikeli videregående skole og Nadderud Videregående Skole. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Barnehagenvår Hosletoppen (700 m), Hosle barnehage (700 m) og Lønnås barnehage (700 m).

Eiendommen har god kollektivdekning med gangavstand til både buss og T- bane. Nærmeste bussholdeplass er "Jegeråsen" (ca. 100 m unna) med hyppige avganger mellom Skøyen via Østerås og Bekkestua. Nærmeste T-banestasjon er Østerås (med parkeringsmuligheter) som ligger ca. 1 km fra boligen. Her går T-banelinjen 2 mot Oslo sentrum hvert kvarter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår på enebolig og garasje. Det holder likevel med at bygningene har status "tatt i bruk" hos kommunen. Enebolig og garasje har "tatt i bruk" dato 15.01.1963.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig, datert 27.10.2005. Det foreligger også ferdigattest for redskapsbod, datert 13.10.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

På bygningstegninger fra 1961 er kjeller tegnet inn med vask, tørk, kott, bod, mat og disponibelt rom. Kjellerstue er registrert som disponibelt rom og er ikke bruksendret/byggesøkt.

På bygningstegninger (ifm. oppføring av tilbygg i 2005) er 1. etasje tegnet inn med entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

På bygningstegninger (ifm. oppføring av tilbygg i 2005) er 2. etasje tegnet inn med tre soverom, gang, bad og bod/ lekerom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst til offentlig vei via privat stikkvei/ innkjørsel som deles med nabo i Lønnåsen 12 A. Det er felles ansvar for snømåking av innkjørsel med nabo i Lønnåsen 12 A.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 626 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1960341 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960341)
Navn HOSLE, nordøstre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.05.1961
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8743/1960341.pdf
Delarealer
Delareal 626 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/21/833:
16.02.1971 - Dokumentnr: 301161 - Erklæring/avtale vedr. felles vedlikehold av garasje m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1970 - Dokumentnr: 306880 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:21 Bnr:696

01.01.2020 - Dokumentnr: 419244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:833

01.01.2024 - Dokumentnr: 59733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:833

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, drone og kveldsfoto kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport CA: Avhenger av størrelse, antall våtrom etc. Fra 28000-40000 kr. 35 000,-
Utlegg interiørveiledning med rapport på mail kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 238 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Garasje

Uthus / Bod.

Lønnåsen 12B , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 833

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1887 **Eiendomsverdi ref nr:** VC6432

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende i et familievennlig boligområde i Lønnåsen på Hosle. Boligen går over tre plan, i tillegg til lagringsloft. Tilbygg ble oppført i 2015.
Ved inngangspartiet er det oppført et uthus som benyttes til bod. Boligen disponerer i tillegg halvpart av en dobbelgarasje, som deles med den andre delen av tomannsboligen.
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage og flere uteplasser.
Boligen holder gjennomgående normal god standard og fremstår med begrenset alders- og bruksslitasje. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon, tekket med tegltakstein antatt fra byggeår.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Taket har sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldt loft med adkomst via loftstue.
Ytterveggene er utført i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående tømmermannspanel og overflatebehandlet.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har ulik alder og utforming, og produksjonsdato er ikke kjent for alle vinduene.
Hovedytterdøren er malt og brannklassifisert, med glassfelt og sidefelt i glass. Døren er delvis overbygget.
Fra stue/spisestue er det utgang via heve-/skyvedør med isolerglass til en overbygget, sørvestvendt veranda. Verandaen er fundamentert på påler og har trapp ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser i entré, ved peis og på bad. Toalettrom og vaskerom har malt betonggulv. Øvrige gulv har hovedsakelig 1- og 3-stavs eikeparkett samt laminat.
Innvendige vegger har hovedsakelig malte overflater. Det er også malte, pussede murvegger samt fliser på bad og over benkeplate på kjøkken.
Himlingene består av malt trepanel, malte plater og Tak-ess-plater.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjeller er det støpt betongdekke.
I stuen i 1. etasje er det peisovn fra 2010, tilkoblet toløps mursteinspipe fra byggeår. Det er feierluker på toalettrom i kjeller og på loft.
Boligen har malt tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. til 2. etasje. Det er tilsvarende lukket tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Fra 2. etasje til loft er det adkomst via tradisjonell loftsstige.
Boligen har innvendige dører med glatte og profilerte dørblad. Til kjellerstuen er det tredør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra Sigdal. Overskapene har delvis glassfronter.
Gulvet har parkett, veggene har slette, malte overflater og himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av spotteskinne og lys under overskap. Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenventilatoren har avtrekk direkte til det fri.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

I kjeller er det toalettrom med pussede murvegger og lettvegger i trekonstruksjon. Himlingen har malt panel.
Toalettrommet har gulvmontert toalett og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens hovedstoppekran er plassert på toalettrom i kjeller. I kjeller er det synlige kobberrør.
I 2. etasje er det fordelerskap med rør-i-rør-føringer til bad.
Fordelerskap til bad i 1. etasje er plassert i skap på soverom. Det er kobberrør til kjøkken.
Boligen har utvendig vannkran med innvendig stoppekran plassert på vaskerommet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på 198 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.
Sikringsskapet ble fornyet i 2018 og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert med betong og betonggulv på kultet grunn. Dreneringen antas å være fra byggeår.
Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på faste masser/leire.
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med flatt til svakt skrånende terreng.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen eller garasjen fra byggeår.
Boligen og garasjen har bygningsstatus "tatt i bruk".

Det foreligger Igangsettingstillatelse for tilbygg til bolig datert 19.04.2005, tatt i bruk 27.10.2005.

Garasje

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

Garasjen er fra byggeår. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.
Det henvises til tinglyste rettigheter for opplysninger om adkomst til garasjen.

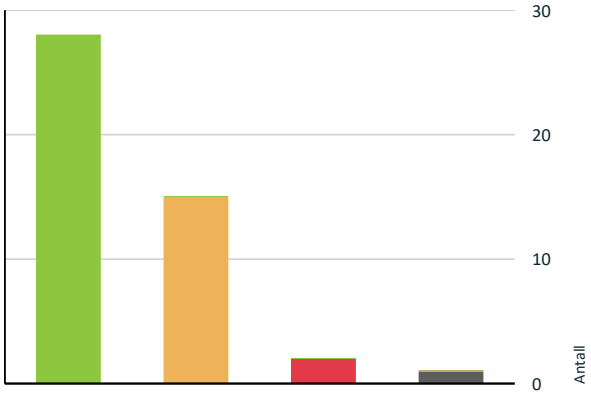
Uthus / Bod.

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

Uthus anneks til bolig , Ferdigattest datert 13.10.2017

Sammendrag av boligens tilstand

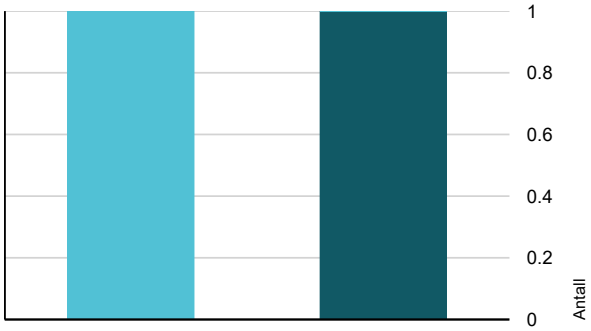
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår 1963

Kommentar

Anvendelse
Selveier, vertikaldelt tomannsbolig fra 1963, med tilbygg/påbygg fra 2005, uthus/bod ble oppført i 2015.

Tilbygget/påbygget inneholder gang/hall, kontor/soverom, bad, hovedsoverom og spisestue.

Standard
Tomannsbolig over tre plan med uinnredet loft. Boligen har en arealeffektiv planløsning med oppholdsrom fordelt over flere etasjer.

Kjeller inneholder hall med trapp, toalettrom, vaskerom og kjellerstue.
1.etasje inneholder gang, bad, soverom, kontor, kjøkken og stue/spisestue. Fra stue/spisestue er det utgang til veranda og videre adkomst til hagen.
2. etasje inneholder gang, trapperom, bad, 3-4 soverom og kott. Det er videre adkomst til loftsrom.

Boligen disponerer høyre del av en delt dobbelgarasje med biloppstillingsplass foran. Ved inngangspartiet er det et isolert uthus som benyttes som redskapsbod.

Boligen holder normal god standard og fremstår med begrenset alders- og bruksslitasje. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon, tekket med tegltakstein antatt fra byggeår. Taktekking og undertak vurderes til TG2 på grunn av alder. Det er registrert noe mose på taksteinen.
Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje og fra takfot.

Tak over tilbygg er fra 2005 og vurderes til TG1.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen og utkast fra vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldt loft med adkomst via loftstue.
Loftet har lufting. Etasjeskillet er utført i tre, isolert og med dekke.

Undertaket er kontrollert for fukt ved hjelp av Protimeter på sporadiske bord. Kontrollene avdekket ingen unormale fuktverdier i de undersøkte områdene. Det bemerkes at fuktkontrollen ikke gir en garanti for tilstanden til hele undertaket.



Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående tømmermannspanel og overflatebehandlet.

Det er utført sporadisk fuktsøk ved hjelp av Protimeter med pigger på enkelte fasadebord på hver side av boligen. Kontrollene avdekket ingen unormale fuktverdier i de undersøkte områdene.
Det bemerkes at fuktkontrollen er stikkprøvebasert og ikke gir en fullstendig vurdering av tilstanden til hele fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass med ukjent produkjsonsdato.

Vindu i stue har 3-lags isolerglass og er fra 2019.
Vinduer i kjellerstue er fra 2006 og fungerer som rømningsvinduer. Målt fri åpning er ca. 54 cm bredde og 76 cm høyde.
Vindu på vaskerom er av eldre dato og vurderes til TG2 på grunn av alder.

Det er elektriske markiser i stue og spisestue, samt markiser på tre soverom i 2. etasje og ett soverom i 1. etasje. Markisene er fra 2018 og levert av Markisemannen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med brannklassifisering, glassfelt og sidefelt i glass. Døren er delvis overbygget.

Fra stue til veranda er det en heve-/skyvedør med isolerglass fra 2005, ifølge tidligere salgsoppgave.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang via skyvedør til en overbygget, sørvestvendt veranda. Verandaen er fundamentert på påler og har trapp ned til hagen.
Dekke og rekkverk er utført i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Det er montert markise, utebelysning og strømuttak på verandaen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra verandaen er det fem trinn ned til hagen. Utvendig trapp er utført i tre.
Trappen mangler rekkverk / håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er fliser i entré, ved peis og på bad. Toalettrom og vaskerom har malt betonggulv. Øvrige gulv har hovedsakelig 1- og 3-stavs eikeparkett samt laminat.

I kjellerstuen har enkelte parkettbord langs vegg løsnet og forskjøvet seg fra hverandre.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte overflater. Det er også malte, pussede murvegger samt fliser på bad og over benkeplate på kjøkken. Himlingene består av malt trepanel, malte plater og Tak-ess-plater. loftstue/lekerom i 2. etasje har skråtak.
Det er downlights i gang, spisestue, bad i 1. etasje og kjellerstue. I 2022 ble downlights i spisestue, gang og bad i 1. etasje skiftet til LED.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betongdekke.
Etasjeskillet mot loft er isolert, ifølge opplysninger utført ca. 2004.
Gulvene er kontrollert stikkprøvevis for skjevheter ved bruk av laser.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I stuen i boligens 1. etasje er det en peisovn fra 2010, tilkoblet toløps mursteinspipe fra byggeår. Pipen er kledd på kjøkken i 1.etg med gips, som ikke er i henholdt til standard.

Det er feierluker på toalettrom i kjeller og på loft.
Sist feiing utført 02.02.2024



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett/ Laminat og betong. Vegger består av platekledde flater og betong/mur.

Det er foretatt hulltaking i vegg mot grunn i kjellerstuen. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. til 2. etasje. Trappen har rekkverk med stående spiler og håndløper.

Det er tilsvarende lukket tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Denne trappen mangler håndløper på én side.

Fra 2. etasje til loft er det adkomst via tradisjonell loftsstige.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige dører med glatte og profilerte dørblad.
Til kjellerstuen er det tredør med glassfelt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerommet i kjeller er fra før år 2000.
Forventet levetid for våtrom er normalt ca. 20–25 år. Våtrommet har dermed passert forventet levetid og vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2026.
Våtrommets funksjon er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder må fremtidig renovering påregnes.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har pussede murvegger mot grunn og malt platehimling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv, antatt behandlet med våtromsmaling. Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell fra dørterskel til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke kjent vanntett sjikt, verken skjult eller synlig. Vaskerommet er fra før år 2000 og har passert forventet levetid (Tg3 settes)

Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulvnivå ved dørterskelen er målt til ca. 29 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med hyller og skapplass. Det er vegg-til-vegg benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask og ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon med lufteventil i yttervegg.
Det er også en lufteluke mot tilstøtende toalettrom. Denne vurderes ikke som tilfredsstillende løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsonen grenser mot yttervegg/nabo og vaskerommet har murvegger. Hulltaking er derfor ikke praktisk gjennomførbart.
Det ble utført stikkprøvevis fuktsøk med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er, ifølge tidligere salgsoppgaver, fra 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Ved vurderingen er byggeteknisk forskrift (TEK97), med overgang til TEK10, lagt til grunn ut fra badets antatte byggeår.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20 x 20 cm fliser. Himlingen består av malte himlingsplater. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen, plassert under vasken, til overkant flis ved dørterskel.
Høydeforskjellen er mindre enn 25 mm og tilfredsstiller ikke dagens krav til høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved dør.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og to plastsluk. Ett sluk er plassert under vask, og ett sluk er plassert i dusjsonen.
Avløp fra badekar er ført med rør til sluk. Løsningen er synlig fra inspeksjonsluke.
Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til gulvnivå ved dørterskel er målt til ca. 13 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med skap- og skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil og overskap med belysning.
videre er det veggmontert toalett, innfliset badekar og dusjhjørne med dusjvegger og utadslående dusjdør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i vindu

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom i vegg bak våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er, ifølge tidligere salgsoppgaver, fra 2003. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Ved vurderingen er byggeteknisk forskrift (TEK97), med overgang til TEK10, lagt til grunn ut fra badets antatte byggeår.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20 x 20 cm fliser. Himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av spotter og lys ved speil. Vindu gir i tillegg naturlig lysinnslipp.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til overkant flis ved badedøren.

Høydeforskjellen er mindre enn 25 mm og tilfredsstiller ikke dagens krav til høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved dør.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Det er silikonfuger som har sluppet taket mellom gulv og vegg

Konsekvens/tiltak

- Dusjhjørnet har en pålimt skinne som bidrar til å holde eventuelt lekkasjevann utenfor dusj / sluk. Det anbefales å etablere en åpning i skinnen slik at vann kan renne uhindret til sluket.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk fra 2003. Membranens tilslutning til sluk og klemring er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Forholdet vurderes til TG2.
Badet er fra 2003, og membranen er dermed over 15 år gammel. TG2 settes også på grunn av alder og gjenværende forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er speil med integrert lys og varme.
Videre er det veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører montert på skinne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i vindu.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktkontroll fra garderobeskap i gang, hvor det er åpning i veggen med tilgang til bunnsvill. Målingen viste ingen unormale fuktforhold ved befaringstidspunkt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2006/2007 og har profilerte fronter fra Sigdal. Overskapene har delvis glassfronter.
Gulvet har parkett, veggene har slette, malte overflater og himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av spotteskinne og lys under overskap. Kjøkkenvindu gir godt naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux fra 2022
Mikrobølgeovn fra Whirlpool
Induksjonstopp fra Electrolux, fra 2019
Oppvaskmaskin fra Grundig fra 2020
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra Whirlpool.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

I kjeller er det toalettrom med pussede murvegger og lettvegger i trekonstruksjon. Himlingen har malt panel.

Det er synlige vann- og avløpsrør på vegg.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvmontert toalett, skiftet i 2019.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med lufteventil mot vaskerom og ventilasjon til ett av pipeløpene. Tilluft er etablert via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens hovedstoppekran er plassert på toalettrom i kjeller.
I kjeller er det synlige kobberrør. Vannføringer går videre opp i boligen til fordelerskap for de ulike våtrommene.
I 2. etasje er det fordelerskap med rør-i-rør-føringer til bad. Fordelerskap til bad i 1. etasje er plassert i skap på soverom. Skapet lot seg ikke inspisere på befaringstidspunktet, da skinne til skuffesystem er montert slik at døren til fordelerskapet ikke kan åpnes.
Det er kobberrør til kjøkken.
Boligen har utvendig vannkran med innvendig stoppekran plassert på vaskerommet.

Det oppsto i 2025 en lekkasje i en rørskjøt over kjøkkenet, fra badet i 2. etasje. Ifølge eier medførte lekkasjen mindre mengder vann/dråper ned ved kjøkkenskap over benkeplate.
Skaden ble utbedret i regi av Fremtind Forsikring med underleverandører i juni 2025.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Stakepunkt er lokalisert på toalettrom i kjeller.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer. Lufteventiler på vegg på loft.
Begge bad har elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004. Berederen er plassert på vaskerommet i kjeller.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet ble fornyet i 2018 og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
I 2022 ble det av Boligelektrikeren skiftet til LED spoter i taket på bad 1.etasje, gang 1.etasje og spisestue.
I juni 2023 ble det utført kabelstrekk fra husvegg til garasje for etablering av El billader.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er elektriske varmekabler i gang, mellomgang, spisestue, kontor og på bad.
I stuen er det peisovn med kleberstein. Ildstedet er fra ca. 2010.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert med betong og betonggulv på kultet grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, med flatt til svakt skrånende terreng (Tg2 grunnet svakt fallforhold fra hus)

Ifølge offentlige kartdata er eiendommen ikke registrert innenfor aktsomhets- eller faresoner for flom, skred eller kvikkleire. Området har moderat til lav radonaktsomhet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1963

Standard
Boligen disponerer høyre del av en dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Garasjen har normal standard og fremstår med normal bruksslitasje.

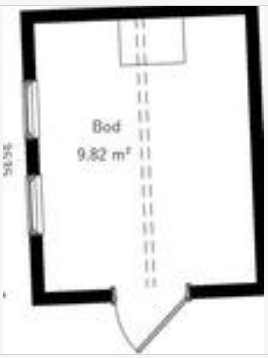
Vedlikehold
Sse tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
På gårdsplassen er det en delt dobbelgarasje, felles med naboseksjonen. Boligens garasjedel er ti lhøyre sett forfra, med biloppstillingsplass foran garasjen.
Garasjen har støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående trekledning og er delvis platekledd innvendig. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein. Garasjen har god lufting.
Det er leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Garasjeporten ble skiftet i 2017.
Garasjen har innlagt 16 A strøm og Zaptec elbillader.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Uthus / Bod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2017

Standard
Uthuset er isolert og har innlagt strøm. Det benyttes i dag som utvendig redskapsbod og holder normal standard.

Vedlikehold

Se tilstandsrapport for besakrivelse rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Boligen har et isolert uthus plassert ved inngangspartiet. Uthuset har støpt, malt betonggulv og ringmur i betong. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående tømmermannspanel. Saltaket er tekket med betongtakstein.
Det er innlagt strøm og belysning. Panelovn på vegg benyttes for å holde uthuset frostfritt. Det er vindu mot hagen.
Foran uthuset er det etablert en platting med sitteplass, belagt med ca. 30 x 60 cm skiferfliser. Det er registrert enkelte fliser med oppsprekking og mindre skader.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



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

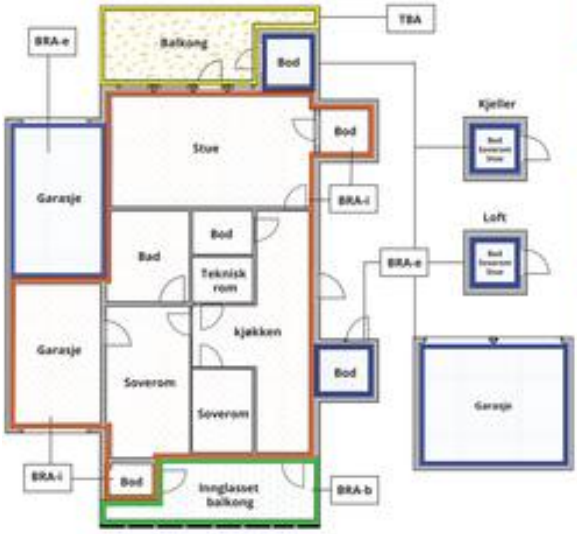
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	40			40			40
1.Etasje	102			102	17		102
2.Etasje	55			55		9	64
Loft						44	44
SUM	**197**				**17**	**53**	**250**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjellerstue		
1.Etasje	Gang, bad, soverom, kontor, kjøkken, stue /spisestue		
2.Etasje	Gang, trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, loftsrom/disponibelt rom.		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde og oppført som ALH.
Uthus og garasje er begge oppført under egne punkter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på boligen eller garasjen fra byggeår.
Boligen og garasjen har bygningsstatus "tatt i bruk".

Det foreligger Igangsettingstillatelse for tilbygg til bolig datert 19.04.2005, tatt i bruk 27.10.2005.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene.
I 2022 ble det av Boligelektrikeren skiftet til LED spoter i taket på bad 1.etasje, gang 1.etasje og spisestue.
Installasjon av EL lader i 2023 av OneCo og elektriker.
Utearbeider Nordisk Landskap AS i 2026 grunnarbeid og ny asfalt i inngangsparti
Se tilstandsrapporten for flere detaljer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Denne boligens del av dobbel garasje er oppmålt til 18 kvm og deles med nabo eiendom.
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som.
Rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er fra byggeår. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.
Det henvises til tinglyste rettigheter for opplysninger om adkomst til garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt frem strøm til el-billader.

Uthus / Bod.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Uthus anneks til bolig , Ferdigattest datert 13.10.2017

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	833		0	626.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lønnåsen 12B

Hjemmelshaver
Ånensen Knut-Erik, Gjelsvik Liv Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport som buss og t-bane, som begge er innen få minutters gange. Dagligvarebutikker er tilgjengelige innen kort gange. Kort og enkel gangavstand til Hosle skole og Hosletoppen ungdomskole. Det er også korte og trygg gangavstand til barnehager og idrettsanlegg. Øhil har et fantastisk anlegg på Hosle med kunstgressbaner og kunstis. Her er det perfekt for barnefamilier.
Det er enkel tilgang til flere serveringssteder og butikker innen kort kjøretid. Kollektivtilbudet i området gir forbindelser til blant annet Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum. Det er også gode veiforbindelser til E18. Området er regulert for boligformål, uten kjente større byggeprosjekter eller infrastrukturendringer i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Felles kjøreadkomst belagt med tromlede belegningsstein i 2012.

Eiendommen har stedsevarende adkomstrett over bnr. 832 av den nåværende gangvei samt varig bruksrett til parkeringsplassen og innkjørselen foran denne boligens halvpart av dobbelgarasjen.
Eierne av bnr. 832 og bnr. 833 deltar forholdsmessig ved drift og vedlikehold av samtlige felles ledninger, veier og anlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 626 m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, belegningsstein på gårdsplassen og gressplen på flere sider av boligen.
Inngangspartiet er overbygget og har hellelagt adkomst. På eiendommen er det også en isolert utvendig bod på ca. 10 m².
Nordisk Landskap AS grunnarbeid og ny asfalt ved inngangspartiet. Utført juni 2026.

På sørsiden av boligen er det en delvis overbygget veranda med adkomst fra spisestuen og trapp ned til hagen. Hageområdet er opparbeidet med plen, busker, bed og frukttrær. Tomten er delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	30434573			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	
4	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

LIV HELEN GJELSVIK	9578-5990-4-1905510	2026-07-11 19:45:13
Knut-Erik Ånensen	9578-5999-4-1268060	2026-07-11 19:45:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Knut-Erik Ånensen, Liv Helen Gjelsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30434573
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vegard Meisingset AS Pusset opp og oppgradert bad i 2.etasje i 2003. Nytt bad i 1. etasje 2005 i del av påbygg fra 2005.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vegard Meisingset AS, utført i 2003 på bad i 2.etasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Utført da forrige eier bodde i huset.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordisk Landskap AS grunnarbeid og ny asfalt ved inngangspartiet. Utført juni 2026.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Boligelektrikeren september 2018. Utskifting av automatsikringer til nye jordfeilautomater. Montert overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: UneCo juni 2023. Kabelstrekk fra husvegg til garasje.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øverbø Bygg AS. Tilbygg 60kvm, gang/hall, kontor/soverom, bad, hovedsoverom og spisestue.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ingen fukt, sopp eller råteskader i kjeller. Opplevd mindre uregelmessigheter i asfalt ved inngangsparti. Utbedret juni 2026- se over.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Lekkasje i rørskjøt over kjøkken fra bad i 2.etasje. Medført minimalt med vann/dråper ned fra kjøkkenskap over benk. Utbedret via Fremtind Forsikring juni 2025. Betalt egenandel.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra Kleven Takst 20.09.17.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knut-Erik Ånensen	**2026-07-11**	**LIV HELEN GJELSVIK**	**2026-07-11**

Identifikasjon

Knut-Erik Ånensen

Identifikasjon

LIV HELEN GJELSVIK

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

...kontrakt av 1/1 11 1970 stemplet for kr. 1.480 forevist
...ert 30/1 11 19 70 av Sørenskr. i Ø. Bærum
for sørenskriveren i Østre Bærum
Solveig Christoffersen

Dbnr. 1161
den 16/2 1971

SKJÖTE

Undertegnede A/S Amalienborg skjöter og overdrar herved til

Björn Sönsteby, födt 6.3.1932

vår eiendom

Lönnåsen 12 A, gnr. 21, bnr. 832 i Östre Bærum

for en kjöpesum stor kr. 147 650,-, som er avgjort på omforenet måte.

Unntatt fra overdragelsen er halvparten av den på eiendommen liggende dobbelt-garasje, den halvpart som ligger nærmest eiendommens nordöstlige grense, idet eiendomsrettet til nevnte halvpart skal tilligge eieren av gnr. 21, bnr. 833. Eierne av bnr. 832 og bnr. 833 skal delta forholdsmessig ved drift og vedlikehold av dobbelt-garasjen.

Eieren av gnr. 21, bnr. 833 skal ha stedsevarende adkomstrett over den solgte eiendom ad den nuværende gangvei samt varig bruksrett til parkeringsplassen og innkjörselen foran hans halvpart av dobbeltgarasjen. Eierne av bnr. 832 og bnr. 833 deltar forholdsmessig ved drift og vedlikehold av samtlige felles ledninger, veier og anlegg.

Dersom kjöperen i löpet av de tre förste år fra 1. januar 1971 vil overdra eiendommen til andre enn ektefelle eller livsarvinger, skal selgeren ha rett til å kjöpe eiendommen tilbake til samme pris, kr. 147 650,-. Når tre år er gått kan kjöperen fritt overdra eiendommen.

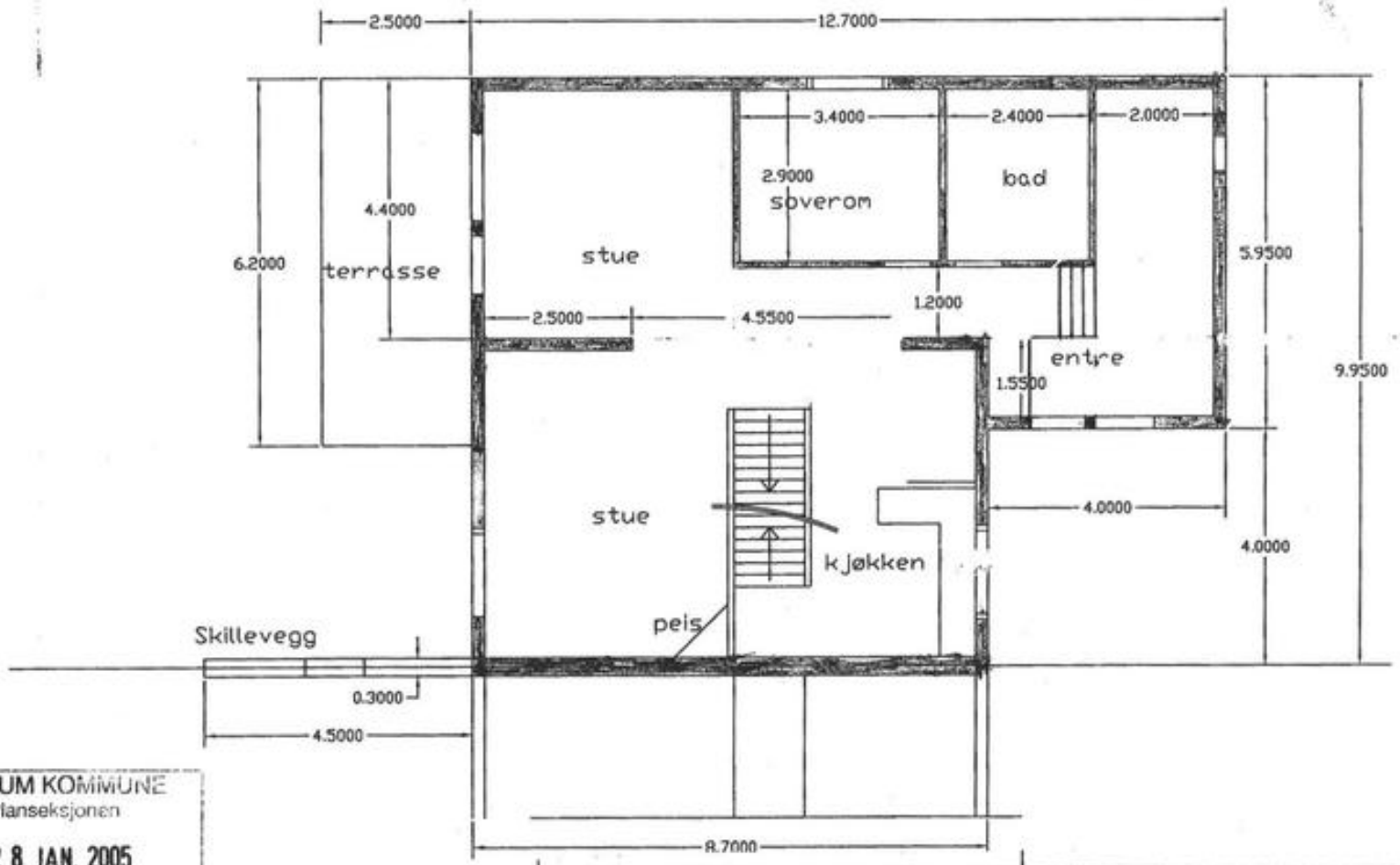
Oslo, den 8.2.1971

A/s Amalienborg

Vi bekrefter at herrene B.A. Jensen og F.M. Bugge har underskrevet skjötet i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

Oslo, den 8.2.1971

Ellen Tveiten Liv Wigenæs

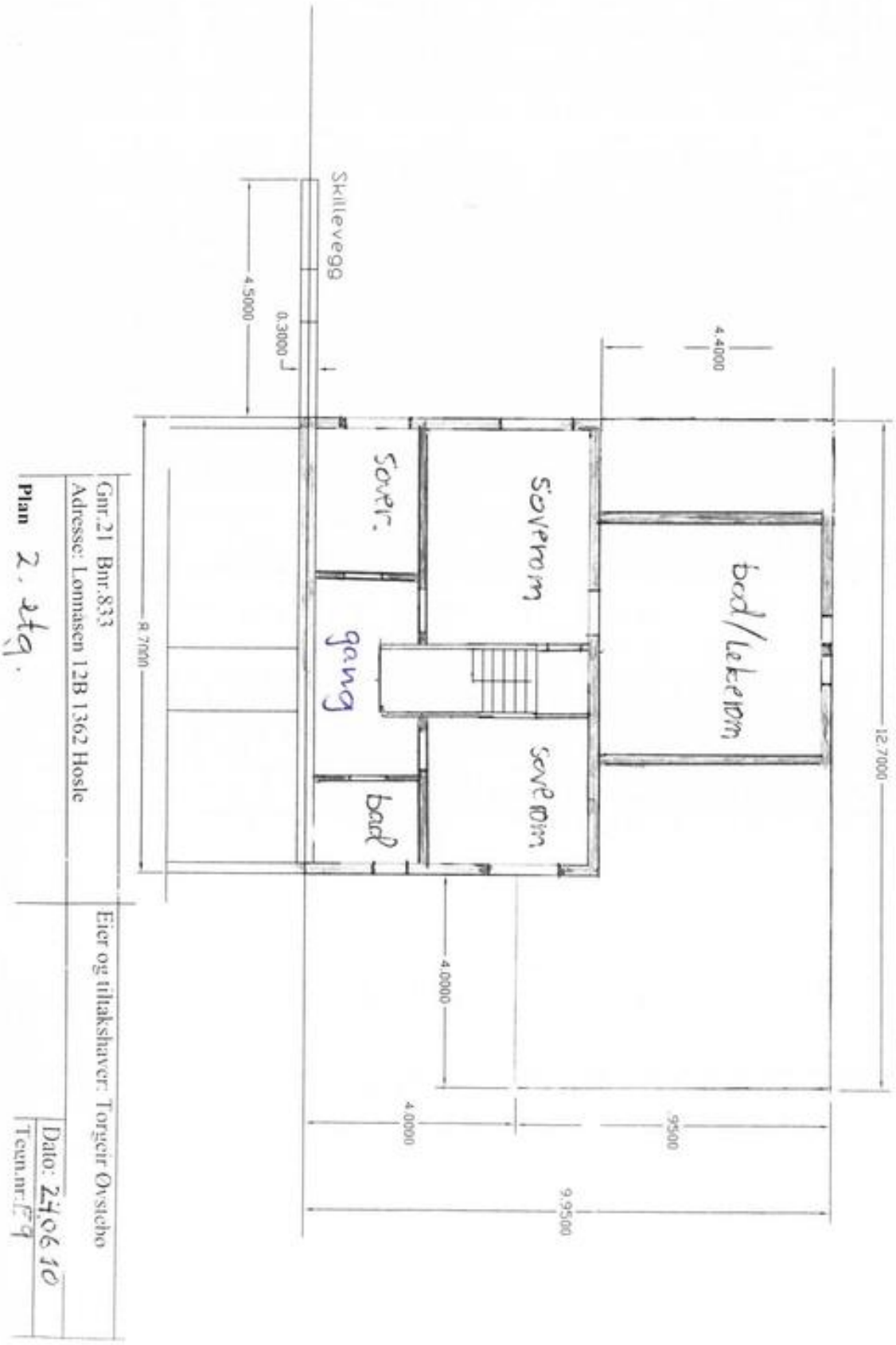


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JAN. 2005
J.NR. 05/3007
BILAG 69251

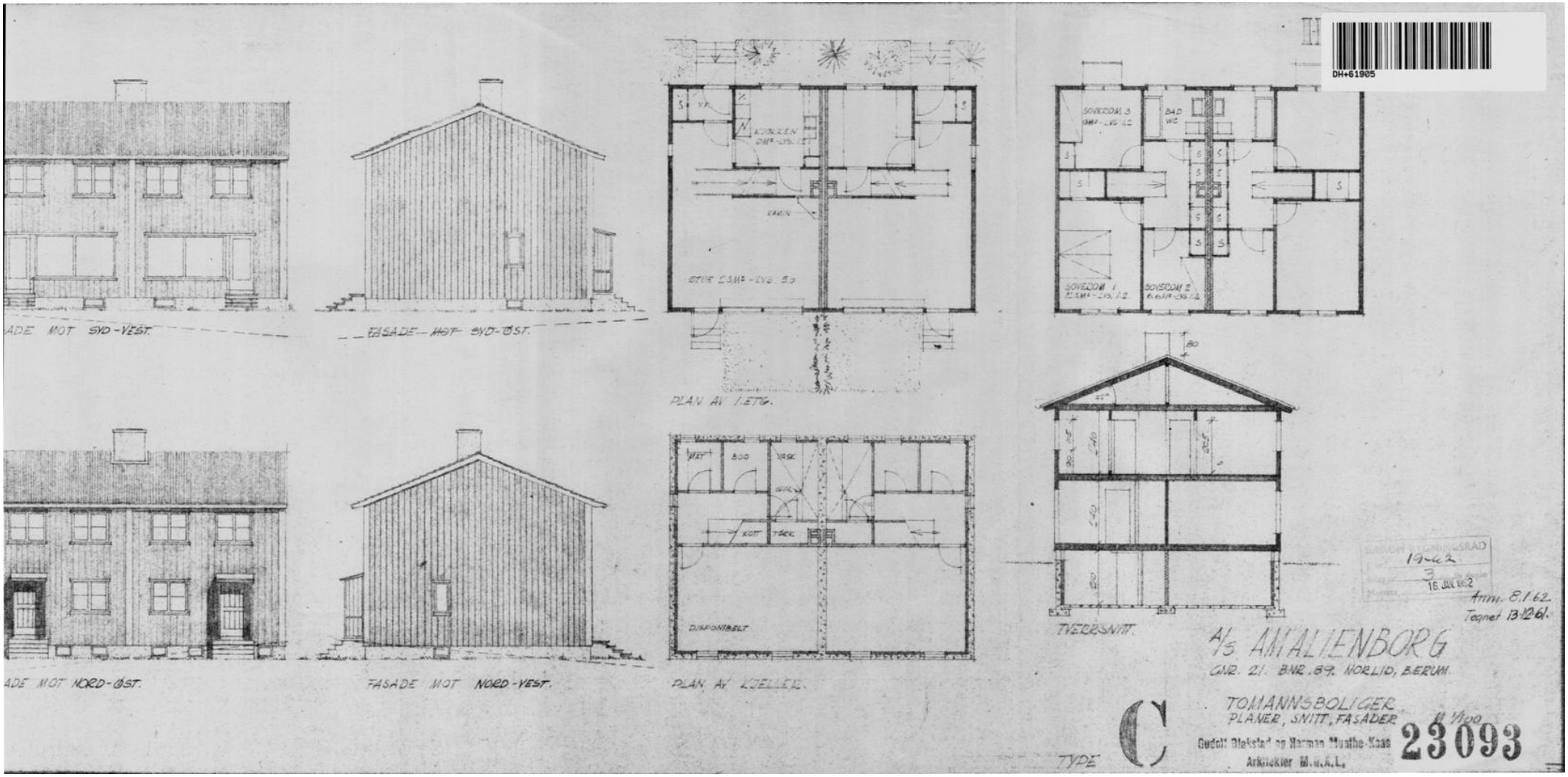
Gnr.21 Bnr.833
Adresse: Lønnåsen 12B 1362 Hosle

Eier og tiltakshaver: Torgeir Øvstebø

Dato: 04.01.2005



Bærum kommune - J.dato: 30.06.2010 - J.ID: 10/89999 - Dok.Id: 959975


ADE MOT SYD-VEST.
FASADE MOT SYD-ØST.
PLAN AV 1.ETG.
SOVEROM 3
BAD
WC
SOVEROM 1
SOVEROM 2
TVERRSNITT.
ADE MOT NORD-ØST.
FASADE MOT NORD-VEST.
PLAN AV KJELLER.
BOD
VASK
TØRK
KOTT
DISPONIBELT
1962
3
16. JUK 62
Anm. 8.1.62.
Tegnet 13.12.61.
A/S AMALIENBORG
GNR. 21. BNR. 89. NORLID, BÆRUM.
TOMANNSBOLIGER
PLANER, SNITT, FASADER
Gudolf Blakstad og Herman Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.
TYPE C
23093

DH+61905

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 833	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lønnåsen 12 B, gatenr 1547 1362 Hosle	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	209 6	Hosle nord 09 Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.09.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	626,4 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/833	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/833	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.07.1971	Berørt	3201/21/89	0,0
	Matrikkelført:	06.09.2023	Berørt	3201/21/173	0,0
			Berørt	3201/21/201	0,0
			Berørt	3201/21/202	0,0
			Berørt	3201/21/373	0,0
			Berørt	3201/21/579	0,0
			Berørt	3201/21/609	0,0
			Berørt	3201/21/610	0,0
			Berørt	3201/21/696	0,0
			Berørt	3201/21/832	0,0
			Berørt	3201/21/833	0,0
			Berørt	3201/21/834	0,0
			Berørt	3201/21/835	0,0
			Berørt	3201/21/836	0,0
			Berørt	3201/21/837	0,0
			Berørt	3201/21/838	0,0
			Berørt	3201/21/915	0,0
			Berørt	3201/21/916	0,0
			Berørt	3201/21/917	0,0
			Berørt	3201/21/918	0,0
			Berørt	3201/21/919	0,0
			Berørt	3201/21/920	0,0
			Berørt	3201/21/921	0,0
			Berørt	3201/21/922	0,0
			Berørt	3201/21/923	0,0
			Berørt	3201/21/924	0,0
			Berørt	3201/21/925	0,0
			Berørt	3201/21/926	0,0
			Berørt	3201/21/927	0,0
			Berørt	3201/21/928	0,0
			Berørt	3201/21/929	0,0
			Berørt	3201/21/930	0,0
			Berørt	3201/21/931	0,0
			Berørt	3201/21/932	0,0
			Berørt	3201/21/933	0,0
			Berørt	3201/21/934	0,0
			Berørt	3201/21/935	0,0
			Berørt	3201/21/936	0,0
			Berørt	3201/21/937	0,0
			Berørt	3201/21/938	0,0
			Berørt	3201/21/939	0,0
			Berørt	3201/21/940	0,0
			Berørt	3201/21/942	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.09.1970	Avgiver	3201/21/696	-627,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/833	627,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lønnåsen 12 B	H0101	Bolig	190,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18532247			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		41,0		41,0			
H01	1	104,0		104,0			
H02		53,0		53,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lønnåsen 12 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18532255			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

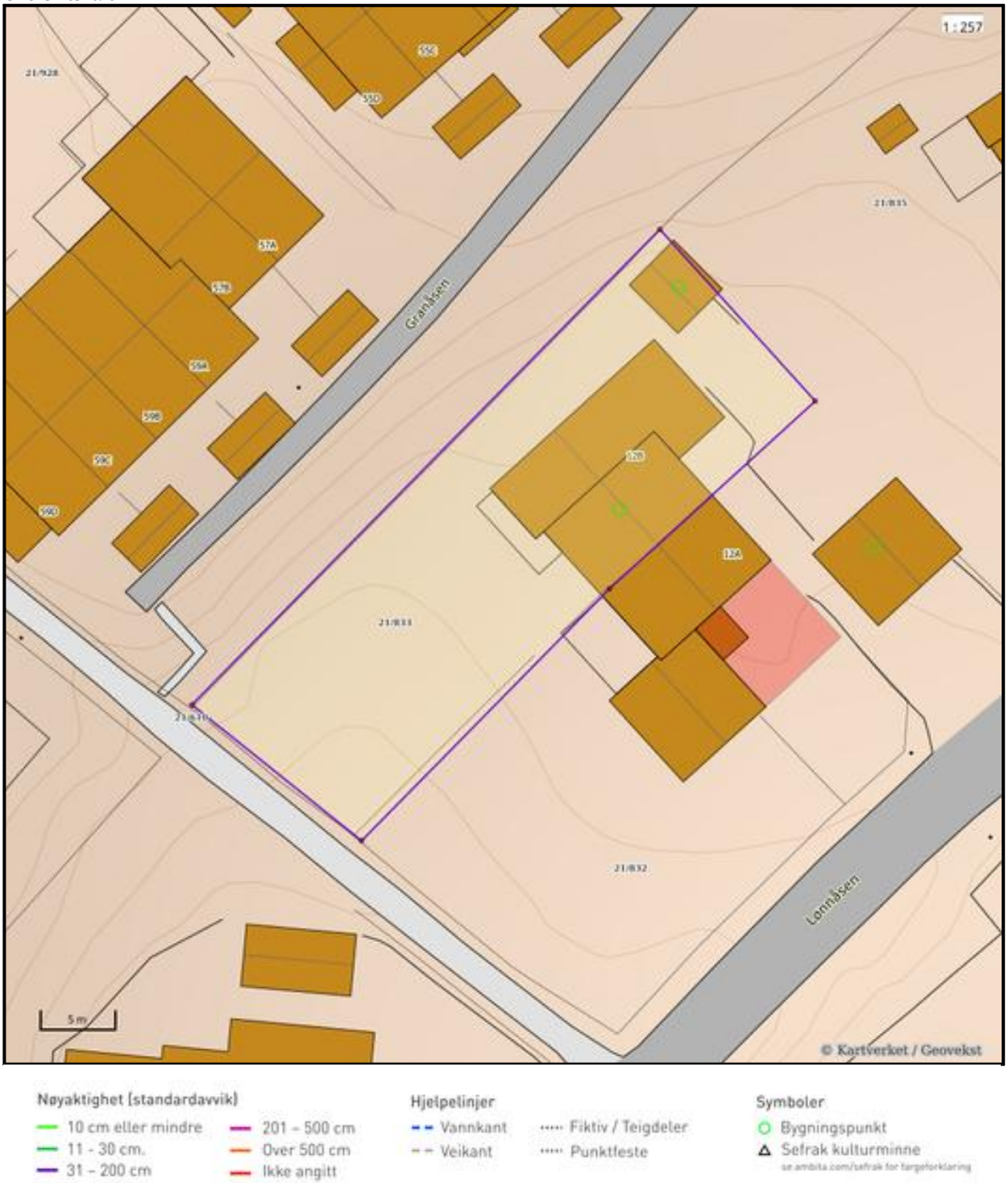
Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.11.2014
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	13.10.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300473761			Antall etasjer:	1

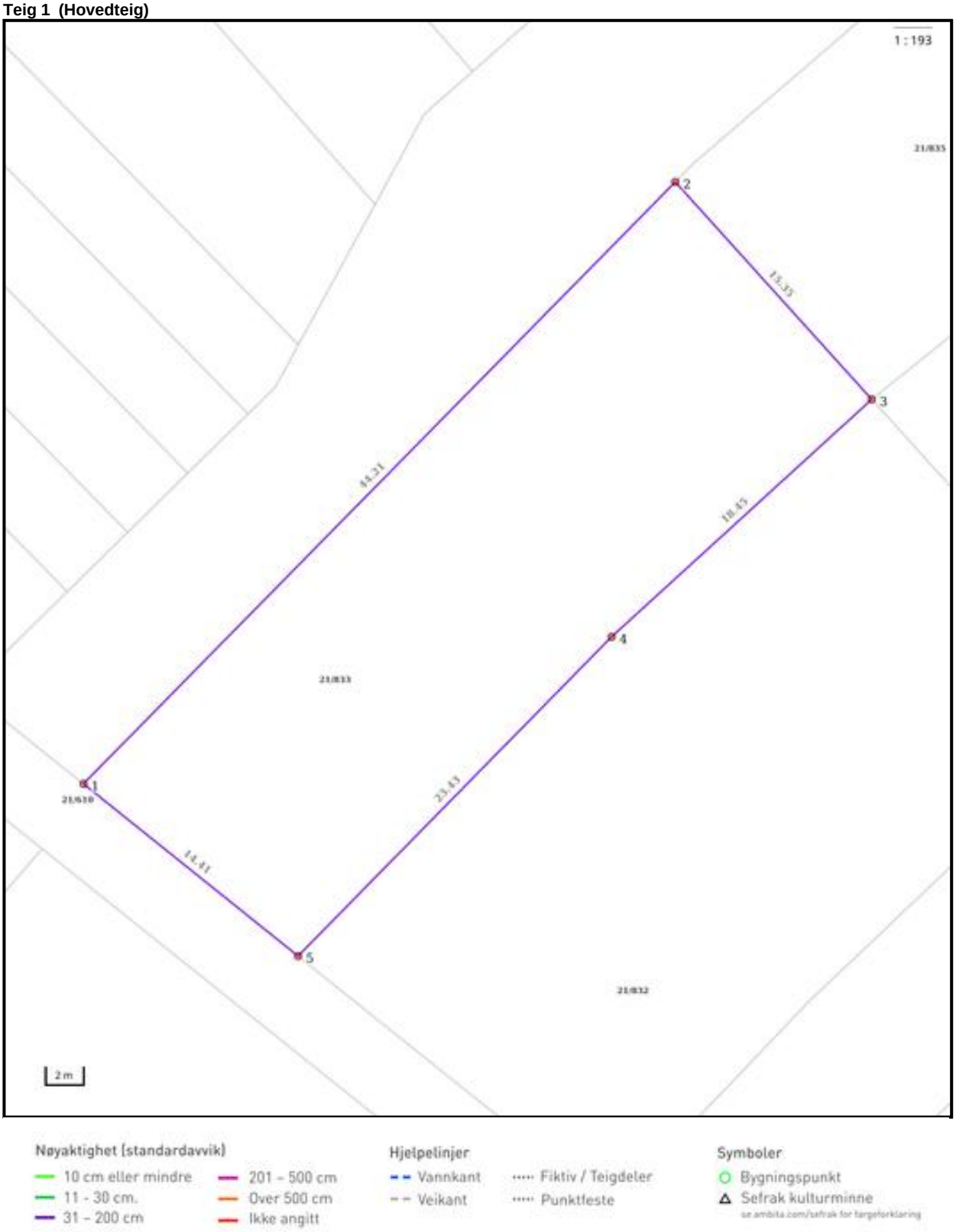
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 626,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 650,52	589 103,95	44,21m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 684,71	589 131,98	15,35m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 674,31	589 143,27	18,45m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 660,69	589 130,82	23,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 642,57	589 115,97	14,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.07.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	833	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Lønnåsen 12 B, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1962/19	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1972/41	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2005/653	Lønnåsen 12 B - tilbygg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/14308	Lønnåsen 12 B - bruksareal på loft tilbygg - vindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2014/30897	Lønnåsen 12 B - redskapsbod	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/47307	Lønnåsen 12 B - redskapsbod	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
27.10.2005	GBR-21/833, N-531		05/653	05/34477

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	27.10.2005	48400/

VEDTAK - FERDIGATTEST

Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Kopi:
Torgeir Øvstebø
Lønnåsen 12 B
1362 HOSLE

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Torgeir Øvstebø
Lønnåsen 12 B
1362 HOSLE

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/47307 - 17/213584/JMORK	13.10.2017

Adresse - Tiltak:	Lønnåsen 12 B - redskapsbod
Gnr/Bnr:	21/833
Tiltakshaver:	Torgeir Øvstebø

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 10.07.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	833	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 430,18 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 212,96 kr
Sum	**21 419,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 692,13 kr
Vann etter areal	15%	198 m2	39.80	1/1	0 %	7 880,70 kr	3 940,37 kr
Avløp etter areal	15%	198 m2	45.26	1/1	0 %	8 962,27 kr	4 481,14 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	73,02 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	149,52 kr
					Sum	**22 672,16 kr**	**11 336,18 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	833	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 21/833
Adresse: Lønnåsen 12B
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	833	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE								

Avtale 90100586 (Avgiftsadresse: Lønnåsen 12b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	24.01.2022	02.02.2024	Utenfor rute	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Kledd på kjøkken i 1.etg med gips	31.01.2022
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		31.01.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

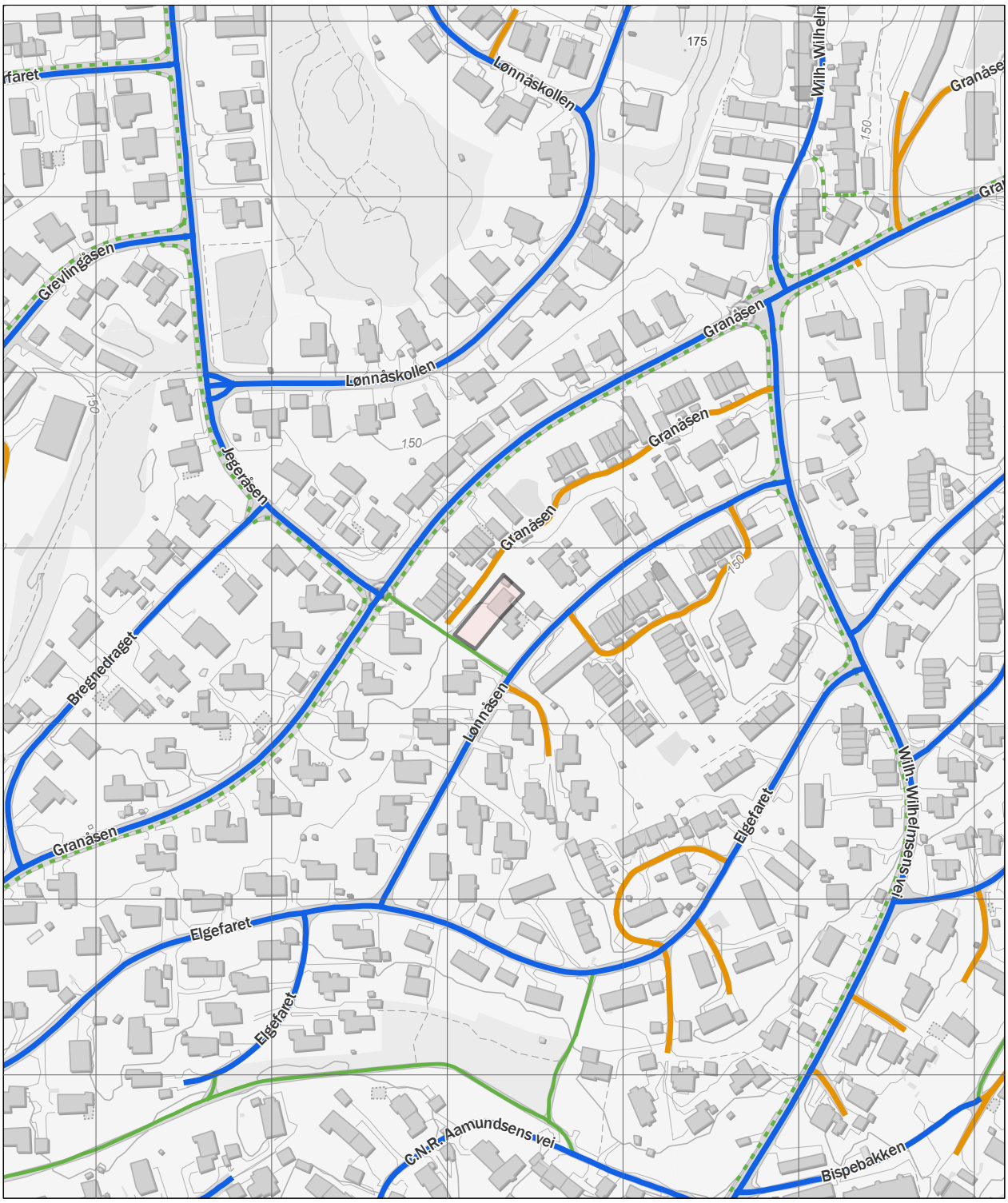
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/833/0/0
Adresse: Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/07/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/833		
Utskriftsdato	10.07.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	833	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 626 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960341 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960341)
Navn	HOSLE, nordøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.05.1961	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8743/1960341.pdf	
Delarealer	**Delareal**	626 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/833
Adresse: Lønnåsen 12B
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

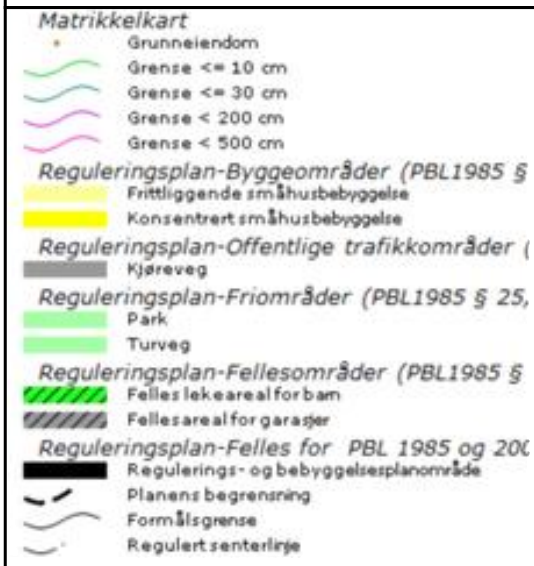
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



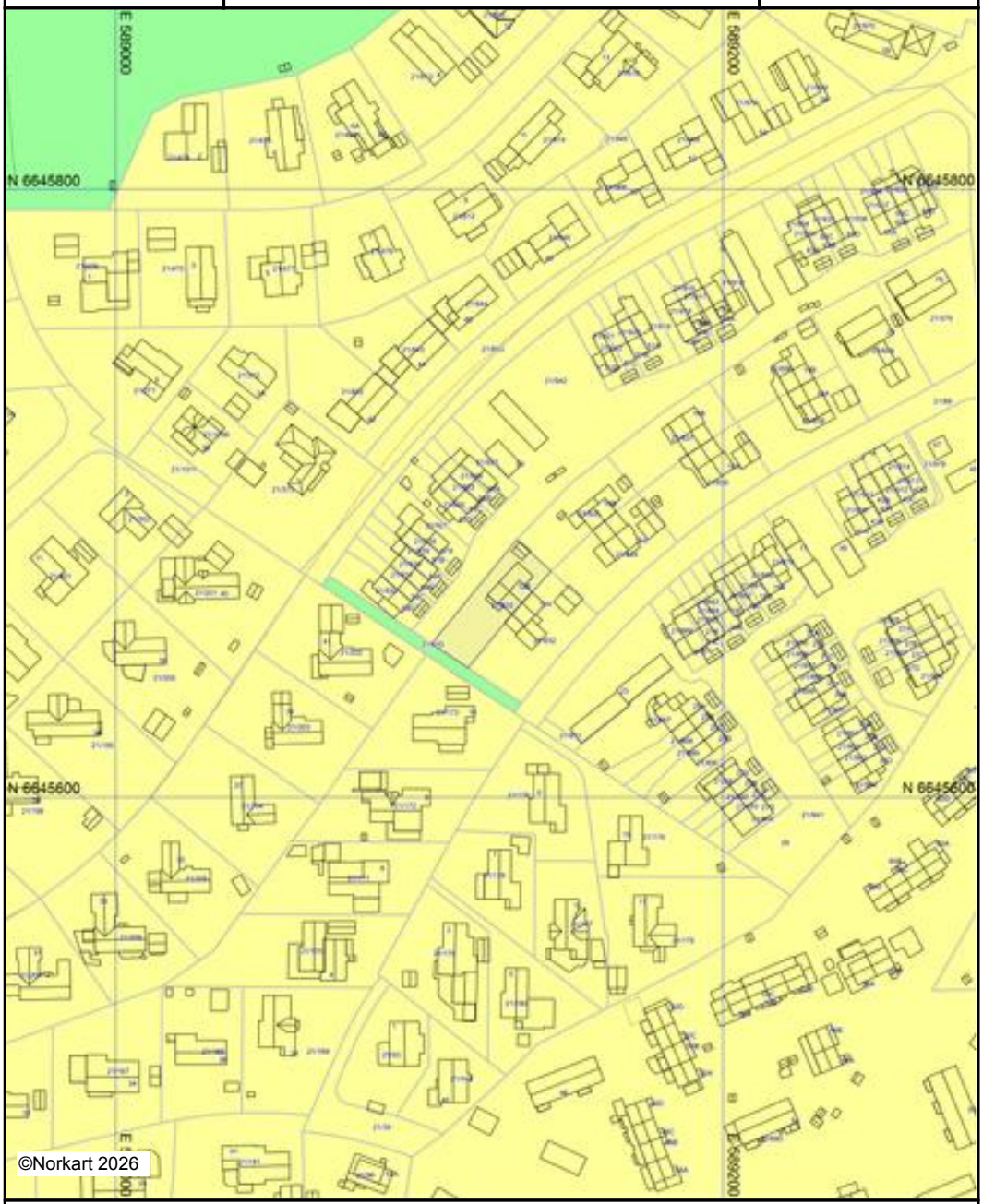
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/833
Adresse: Lønnåsen 12B
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000

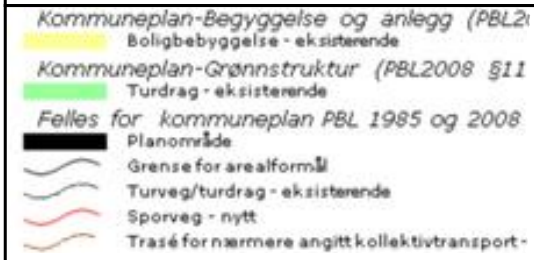
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/833
Adresse: Lønnåsen 12B
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/833
Adresse: Lønnåsen 12B
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



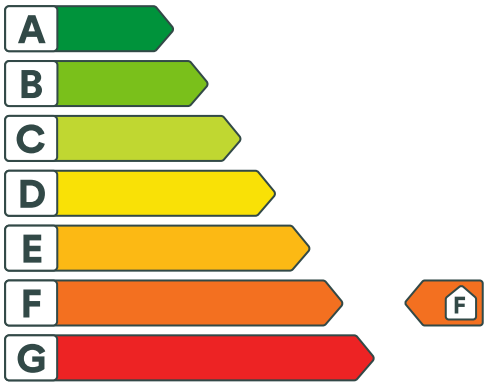
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

enova

Energiattest



Adresse **Lønnåsen 12B, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **11.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321112**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18532247**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **833**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

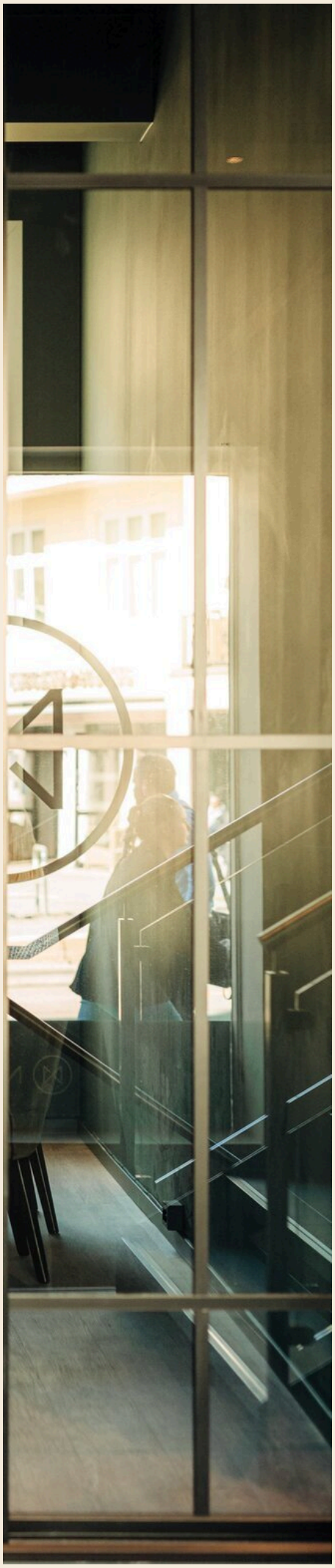
Pr. KVM pr. år **288,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 826 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

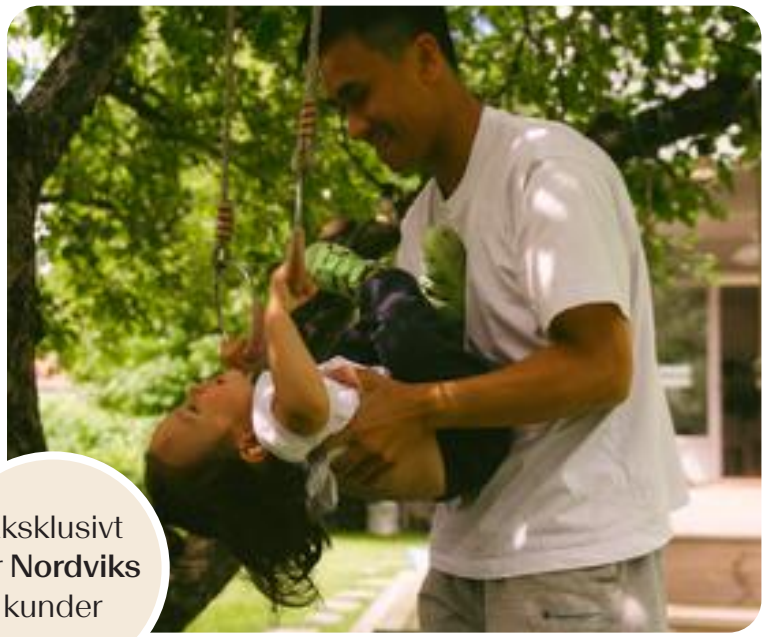


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lønnåsen 12B 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 21, bnr 833 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346