

**aktiv.**

Jongsåsveien 2E, 1337 SANDVIKA

**Nyere 2-roms leilighet i Sandvika.  
Heis. Overbygget syd-ventt  
balkong på ca. 15 kvm. Perfekt  
førstegangskjøp/utleieobj.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

**E-post** marius.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 250,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 458 250,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 537,-  
**Selger:** Leny Abila

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 48/69 kvm  
**Tomtstr.:** 11969.9 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 160  
**Snr.** 112  
**Oppdragsnr.:** 1115260065

# Nyere 2-roms leilighet i Sandvika. Heis. Overbygget syd-vendt balkong på ca. 15 kvm. Perfekt

Velkommen til Jongsåsveien 2E, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum! En fin og innbydende 2-roms leilighet fra 2012 beliggende sentralt i Sandvika. Kort vei til offentlig kommunikasjon og fasiliteter. Det er ca. 8 min gangavstand til Sandvika stasjon, Sandvika Storsenter som tilbyr alt av , kino, kulturhus, bibliotek, kaféer og serveringssteder.

- God planløsning
- Moderne og tidsriktig standard
- Syd-vendt balkong på ca. 15 kvm
- Nye terrassebord på balkongdekke 2021
- Heis
- Godt med lagringsplass. Bod på ca. 5 kvm
- Rolig og samtidig sentralt i Sandvika
- Nær sjø- og friluftsområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort vei til barnehager og skoler



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	44
Budskjema .....	53

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 69 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

BRA-b: 16 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjelleretasje U2 merket med nr 112 er tatt med i beregningen som BRA-e.

BRA-b er lagt til for innglasset balkong med adkomst fra stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11969.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten har en herlig beliggenhet i Sandvika i grønne omgivelser, og samtidig et par minutters gange til alt Sandvika sentrum har å by på. I Sandvika finner du fasiliteter som favner alle. Kulturlivet er variert, med Bærum kulturhus i spissen. I tillegg har byen ODEON kino, et barneteater som regnes som et av Norges fremste i sitt slag, samt et av Norges største og mest besøkte bibliotek. Sandvika har også mye bra å by på for den aktivitetslystne. Det finnes flere treningssenter i området, deriblant Sats, Fresh

Fitness og Barry's Bootcamp. Ellers er det kort vei til Kalvøya med båthavn og fine strender. Kadettangen med stupebrygge, sandstrender, grøntområder og Tuftepark. Ellers byr Kalvøya på kyststi som vil ta deg med til herlige friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Legg gjerne turen til vakre Veritasparken, eller Høvikodden med Henie-Onstad Kunstsenter. Vestmarka grenser mot Sandvika, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Ønsker du å spille golf har Ballerud Golfklubb et intimt golfanlegg med høy kvalitet, der alle finner utfordringer på sitt nivå.

Kadettangen, eller Sandvika Fjordpark, har siden 2014 gjennomgått en omfattende forvandling. 22 mål med ny badestrand. I tillegg har området fått et innbydende rekreasjonsområde med park, volleyballbaner, aktivitetsområde med kiosk, lekeplass og en ny festivalplass som skal benyttes til parkering utenom arrangementer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Meny, Coop Extra, Rema 1000 og Spar. For ytterligere servicetilbud har du Sandvika Storsenter et par minutters gange fra boligen, og er et av Norges største kjøpesenter med nesten 200 butikker og spisesteder. Videre byr Sandvika sentrum på shopping og byliv i varierte omgivelser gjennom mange spennende butikker og serveringssteder. Du har for øvrig også Sandvika Sushi og Dominos Pizza i samme bygg som leiligheten dersom du ønsker et raskt og godt måltid på kort tid.

I nærheten har du et godt tilbud på offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et par hundre meter unna med ruter mellom Asker og Sandvika, samt Fornebu i rushtiden. Det er heller ikke mange minuttene til Sandvika stasjon hvor du har busstilbud til hele Bærum, mot Asker og Oslo. Her har du også togstasjon med linjer mot Drammen og Oslo, samt Flytoget.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Eiendommens bygningsmasse består av grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater med pusset og malte flater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang eller via heis.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

## **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er oppført i grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater med pusset og malte flater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang eller via heis.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.05.2026 av Bærum takst og Eiendom AS, ved teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Bad/vaskerom:

- Tilstandsgrad vurderes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasje til underliggende konstruksjoner over tid.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men tiltak bør påregnes på sikt grunnet alder.

Kjøkken, overflate og innredning:

- Det er ikke montert komfyrvakt ved koketopp og ingen lekkasjestopper under oppvaskkum, til tross for krav/ anbefalinger fra 2010.
- Økt risiko for brann ved kokeplass uten komfyrvakt og risiko for vannskade ved lekkasje fra oppvaskkum uten automatisk vannstopper.

Se supplerende tekst i vedlagt tilstandsrapport. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

## **Innhold**

Bra-I: 48 kvm

Totalt BRA: 69 kvm

BRA-I:

Leilighet 48 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-B

3. etasje 16 kvm: Innglasset balkong

BRA-E:

-2. etasje: 5 kvm bod

Leiligheten disponerer en bod ihht sameiets vedtekter.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2026, utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### **Standard**

Velkommen til Jongsåsveien 2E, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum! En fin og innbydende 2-roms leilighet fra 2012 beliggende sentralt i Sandvika. Kort vei til offentlig kommunikasjon og fasiliteter. Det er ca. 8 min gangavstand til Sandvika stasjon, Sandvika Storsenter som tilbyr alt av , kino, kulturhus, bibliotek, kaféer og serveringssteder.

- God planløsning
- Moderne og tidsriktig standard
- Syd-vendt balkong på ca. 15 kvm
- Nye terrassebord på balkongdekke 2021
- Heis
- Godt med lagringsplass. Bod på ca. 5 kvm
- Rolig og samtidig sentralt i Sandvika
- Nær sjø- og friluftsområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort vei til barnehager og skoler

Entré/gang:

Praktisk entré/gang med plass til kommode og knagger. Her er det enkelt å holde det ryddig!

Stue & balkong:

Stuen er leilighetens sentrum og kan møbleres med spise- og sofaseksjon. Fra stuen er det utgang til en meget praktisk og romslig syd-vendt balkong på ca. 15 kvm. Her er det god plass til diverse utemøblement.

Åpen kjøkkenløsning:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps

armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående Kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin fra Bosch. Induksjonstopp og stekeovn fra Miele. Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger boligen.

**Bad:**

Moderne og tidsriktig baderom fra 2012, med Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i hvit slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

**Soverom:**

Stort og luftig soverom med god plass til stor dobbeltseng, samt masse masse skaplass.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger ingen garasje-/parkeringsplass.

Sameiet har gjesteparkeringsplasser. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sameiet har parkeringsplasser både utomhus og innomhus. Parkeringsplassene utomhus på sameiets eiendom og på gnr 52 bnr 159 er til bruk for besøkende til seksjonene.

Parkeringsplassene innomhus i Sameiets garasjekjellere, U1 og U2, er dels tilordnet enkelte seksjoner til eksklusiv bruk (tilleggsdeler) og dels gjesteplasser som inngår i Sameiets fellesareal. Gjesteplassene innomhus skal benyttes i sambruk mellom besøkende til boligseksjonene og næringsseksjoner som benyttes til kontor.

Flere sameiere leier ut parkeringsplasser (leien ligger p.t. på ca 700 kr - 1200 kr pr mnd).

### **Radonmåling**

Dersom utleie:

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad. Felles varmtvann.

Oppvarming fra radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmtvann er fjernvarme som er inkludert i fellesutgiftene.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

## Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 350 000

### Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 290 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 301 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 304 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pr 2026.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 193 498 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 773 992 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

48/13903

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 3.537,- pr. måned inkluderer. Fyring og varmtvann inkludert, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, byggningsforsikring m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader likt 340,-

Felleskostnader 2.635,-

TV/bredbånd 562,-

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd.

Boligen er tilknyttet Telenor for bredbånd/TV, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 537

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen andel fellesgjeld for leiligheten pr mai 2026.

Andel formue er på 14.244,- pr 31.12.2025.

Det er ingen lån i sameiet pr mai 2026.

### **Andel fellesformue**

Kr 14 244

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

vest sameie

### **Om sameiet**

Kjørbo vest sameie består av 191 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt. Det må ikke være til sjenanse for beboerne.

Det er ingen planlagte prosjekter i sameiet som påvirker sameiets økonomi pr mai 2026.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 52, bruksnummer 160, seksjonsnummer 112 i Bærum kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dokumentnr: 470228, tinglyst 29.06.2009 - Erklæring/avtale om rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr: 470241, tinglyst 26.09.2009 - Erklæring/avtale med rett for kommunen til å anlegge og benytte regulert offentlig gang- og sykkelvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr: 820954, tinglyst 10.10.2011 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr: 894482, tinglyst 31.10.2011 - Bestemmelse om parkering/Bestemmelse om bruk av gjesteparkering. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr: 894516, tinglyst 31.10.2011 - Bestemmelse om parkering. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr: 894555, tinglyst 31.10.2011 - Best. om adkomstrett. Gjelder denne registerenheten med flere Jongsåsveien 2E.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12.08.2020. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.08.2020.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (10.208 kvm) og gang-/sykkelvei (252kvm) og blokkbebyggelse(1502kvm) i henhold til reguleringsplan 2001033 KJØRBO MAGASINLEIR, datert 31.01.2007 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det foreligger en reguleringsplan under bakken som gjelder kjørevei og annen veigrunn/teknisk anlegg. Reguleringsplanen heter E16 Kjørbo - Wøyen datert 15.06.2011. Endelig vedtatt arealplan.

Kommuneplaner:

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Arealbruk: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, sentrumsformål, vei, park og krav om felles planlegging.

Ikrafttredelse 21.06.2023

Kommuneplaner under arbeid:

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2035-2040

Status: Planlegging igangsatt

Eiendommen går inn under Kommunedelplan Sandvika.

**HAMANG OG SMEDBYEN - PLANPROGRAMMET FOR OMRÅDEREGULERING:**

Området skal utvikles til et attraktivt bymiljø basert på bolig, nærings- og servicevirksomheter, kulturliv og møteplasser, park og rekreasjonsområder. Viktige kulturmiljøer og naturområder skal bevares og integreres i det nye utbyggingsområdet. Grønstruktur langs Sandvikselva skal bevares og styrkes. Forretnings- og næringsarealer lokaliseres til gateplan langs viktige byakser. Se mer informasjon via kommunens hjemmeside: <https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/hamangsmedbyen/>

Sandvika by er under stor utvikling og følgende er nærmeste prosjekter ved Hamangskogen 69: Hamang transformeres videre til å utvides. Området skal romme opptil 2500 boliger, næringslokaler, og grønne møteplasser. Det er særlig to store aktører som står for hoveddelen av boligutviklingen: 1. Hamangkollen (Fredensborg

Bolig og Bolig Norge). En 63 mål stor tomt eid av Statnett, regulert for totalt 600 boliger. Status: Planlegger byggestart for de første 300 boligene i Q1 2027. Prosjektet består av en variasjon av leiligheter og rekkehus. Se link til prosjektet her: <https://fredensborgbolig.no/co/aktuelt/kjoper-sandvika-tomt-regulert-for-600-boliger>

Hamangskogen (Ferd Eiendom)Omfang: Kjøpte den tidligere Circle K-tomten (ca. 4 mål) i Sandvika. Status: Eiendommen ligger tett på Sandvikselva og skal utvikles med høye bærekraftsambisjoner, varierte leilighetsstørrelser og inkluderende gateplan. Mer info: Følg med på utviklingen via Ferd Eiendom. Se link her på deres hjemmeside om prosjektet: <https://ferdeiendom.no/bolig/hamangskogen-10/>

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25.000,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 2.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, info forretningsfører, fotografering, tinglyse heftelser og servitutter, tilstandsrapport m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

### **Ansvarlig megler bistås av**

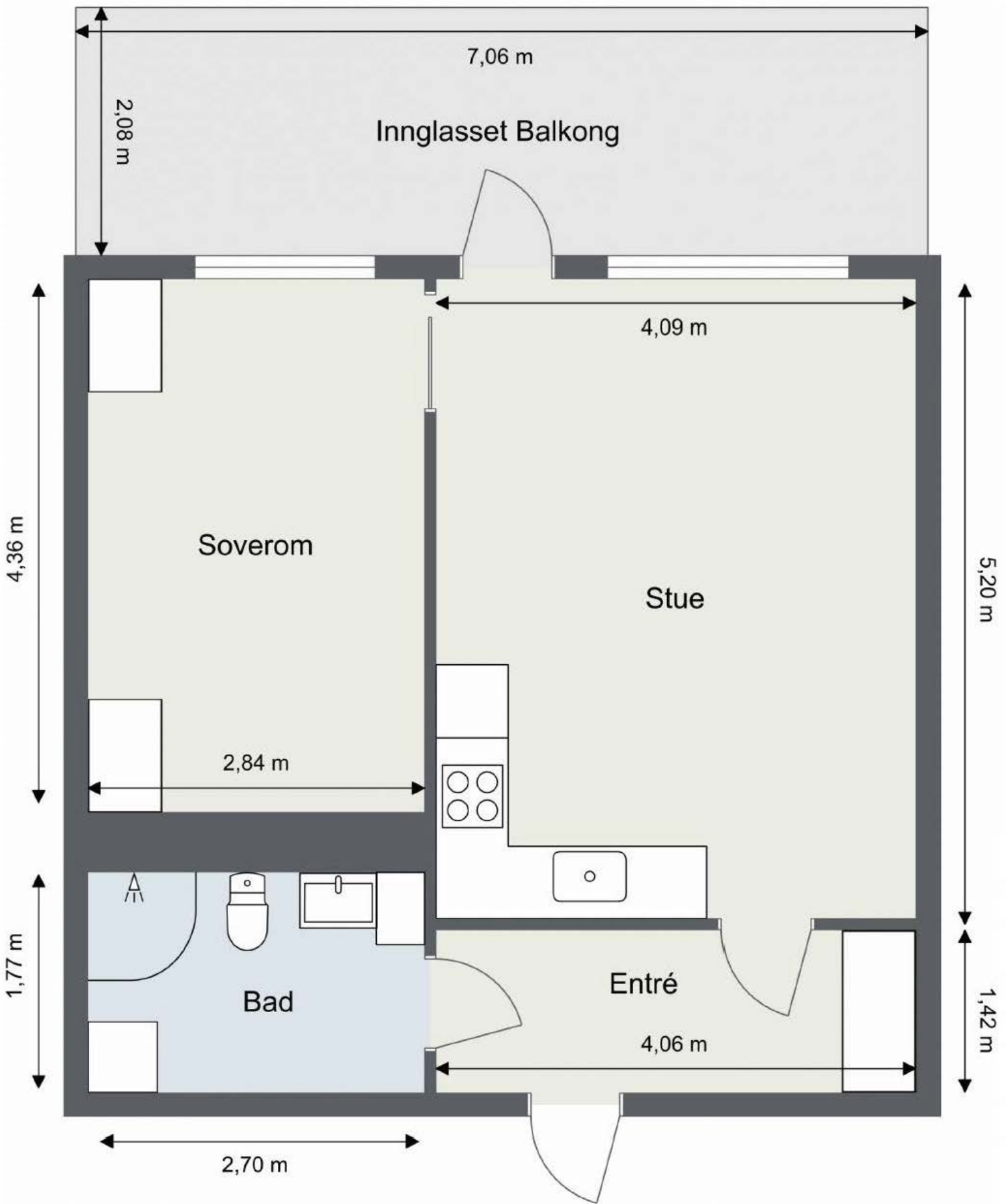
Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

### **Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734  
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

### **Salgsoppgavedato**

25.05.2026



Selveierleilighet

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Leny Abila

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jongsåsveien 2E

1337 Sandvika

3201-52/160/0/112



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Entrédør merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befarings.

Merk: Entredøren henger noe og bør justeres på sikt.

Det er ingen problemer med å låse/lukke døren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Januar 2025. Skjeggkre gift satt ut i alle bodrom i J og K, både U1 og U2.

Vår 2025 ble det observert rotter i sameiet.

Gnage skader fra rotter opptaget på to terrasser på bakkeplan i F. Også vært mye mus aktivitet der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**



#### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Skadedyrfirma fra styretssameie

**Beskrivelse av arbeidet:** Skadedyrfirma la ut 5 feller og to åtestasjoner høsten 2025. Pr desember 2025 er 2 rotter fanget. Vi har ikke hørt noe mer om rotte-problemer siden fra styret.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

20.mai.2026:

Hadde sameiets styre befarings med folk fra kommunen for å diskutere løsninger på hvordan overgangen til KIWI kan bli tryggere og få bedre belysning.

Kommunen ser på trafiksikkerheten i området, og diskuteres å etablere et fotgjengerfelt mellom KIWI og U1. Usikkert når dette blir bestemt.

---



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jongsåsveien 2E , 1337 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 52, bnr. 160, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1034

Referansenummer: XV7723

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

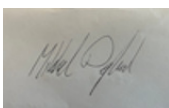
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland  
Uavhengig Takstingeniør  
mikkel@btakst-eiendom.no  
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

En fin og innbydende 2-roms leilighet fra 2012 beliggende sentralt i Sandvika. Kort vei til offentlig kommunikasjon og fasiliteter. Det er ca. 8 min gangavstand til Sandvika stasjon, Sandvika Storsenter som tilbyr alt av , kino, kulturhus, bibliotek, kaféer og serveringssteder.

## Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater med pusset og malte flater. Yttertak i flatt oppført dekke, teknet med takpapp/folie. Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang eller via heis.

## Oppvarming

Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad. Felles varmtvann. Oppvarming fra radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmtvann er fjernvarme som er inkludert i fellesutgiftene.

## Romhøyder

Etasje 3: 2,19m - 2,47m

## Parkering

Det medfølger ingen garasje-/parkeringsplass. Sameiet har gjesteparkeringsplasser. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte vinduer med 2-lags glass, merket med prod.år 2011. Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Entrédør merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2011.

Merk: entredøren henger noe og bør justeres på sikt.

I

nnglasset balkong med utgang fra stuen.

Terrassebord i tre lagt på dekke. Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter og tilfredsstillende dagens krav.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkettgulv i alle rom utenom bad.

Malte overflater for vegger og himlinger.

Etasjeskille av betongdekke.

Malte slette dører fra byggeår.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderomskabin fra byggeår.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Plastlusk med klemring og synlig mansjett klemt under sluk.

Baderommet er bygget opp som en kabin fra byggeår. Teknisk godkjenning bør fremlegges.

Badet er innredet med servant i skuffeinnebygning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning og innredning på vegg.

Dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft via terskel til våtrommet.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminert spon. Hvitevarer som kjøøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. og oppvaskmaskin.

Kjøkkenvask i stål med renne, med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via plastrør og kobberør.

Vann- og avløpsrør av plast.

Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Fordeleskap for vannrør plassert i himling på bad med perforering i dør for avrenning til sluk.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Balansert ventilasjon felles for bygget.

Vannbåren varme fra byggeår.

Tilførselsrør og stoppekraner plassert i skap på soverom.

Vannbåren varme i gulv på baderom og til radiatorer i stue og soverom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt. Samsvarserklæring fra byggeår ligger i skap.

Samsvarserklæring fra 2012 med beskrivelse: "Elektrisk installasjon i leiligheter. Denne erklæringen omfatter ikke badene da dette er prefabrikerte kabiner"

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiet tomt på 11 969,9 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

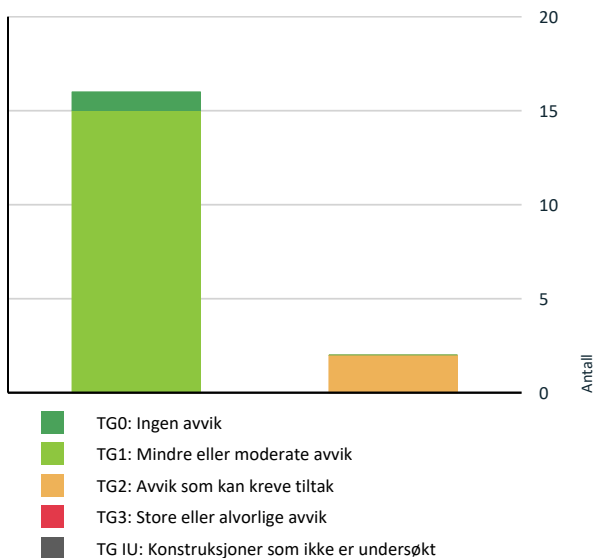
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk, foruten dør til soverom med feil plassering i forhold til fremlagt plantegning. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstill ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 13.05.2026. Rapportdato: 13.05.2026.

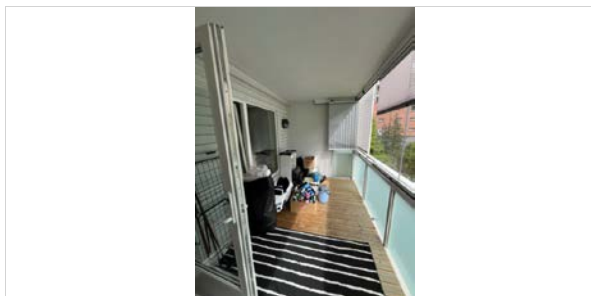
Bygningen er oppført i 2012 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte vinduer med 2-lags glass, merket med prod.år 2011. Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

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

### TO 1 Dører

**Beskrivelse**  
Entrédør merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2011. Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Merk: entredøren henger noe og bør justeres på sikt.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Innglasset balkong med utgang fra stuen. Terrassebord i tre lagt på dekke. Rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter og tilfredsstillende dagens krav.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Parkettgulv i alle rom utenom bad.  
Malte overflater for vegger og himlinger.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskille av betongdekke. Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver der det var mulighet på gulvets overflater. Det ble ikke avdekket vesentlige høydeforskjeller for etasjeskille ved målinger med retningslaser. Det registreres totalt avvik på 10mm. Tilstandsgrad vurderes derfor til TG1. Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

### TO 1 Innvendige dører

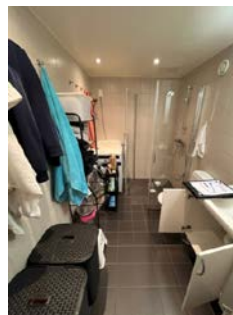
**Beskrivelse**  
Malte slette dører fra byggeår.  
Normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**  
Baderomskabin fra byggeår. Badet er innredet med servant i skuffeinneordning med ett-greps blandebatteri, speil og innredning over servant, dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørblad. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.



### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malt himling.  
Det ble ikke avdekket hulrom eller noen synlige skader på overflatene av betydning.

## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.  
Det registreres tilfredsstillende fall til sluk. Det er målt 35mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulvflis ved terskel. Det ble ikke avdekket hulrom eller skader på overflatene av betydning.

## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastlusk med klemring og synlig mansjett klemt under sluk.  
Baderommet er bygget opp som en kabin fra byggeår. Teknisk godkjenning bør fremlegges.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier.  
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilstandsgrad vurderes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Risiko: Eldre membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasje til underliggende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer med dette avviket, men tiltak bør påregnes på sikt grunnet alder.

Anbefalt tiltak: Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring på sikt grunnet alder på membranen.



Sluk i dusj.



Sluk i dusj.

## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servant i skuffeinneordning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning og innredning på vegg. Dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle.



## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft via terskel til våtrommet.

## ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført måling for RF i vegg mot våtzone (fra soverom ved vannrør) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

# Tilstandsrapport



Målt duggpunkt i vegg mot våtsonen.



Fuktsøk i dusj.

## KJØKKEN

### ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminert spon. Hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvask i stål med renne, med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via plastrør og kobberør.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad vurderes da det ikke er montert automatisk lekkasjevarsler eller komfyrvakt som var et krav på oppføringstidspunktet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke montert komfyrvakt ved koketopp og ingen lekkasjestopper under oppvaskkum, til tross for krav/ anbefalinger fra 2010.

Risiko: Økt risiko for brann ved kokeplass uten komfyrvakt og risiko for vannskade ved lekkasje fra oppvaskkum uten automatisk vannstopper.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ingen umiddelbar fare observert, men økt sannsynlighet for skadehendelser som kan gi brann- eller vannskader og følgekostnader.

Anbefalt tiltak: Monter komfyrvakt og lekkasjestopper/automatisk avstengning. Anbefales utført av registrert elektroinstallatør/VVS innen rimelig tid (f.eks. ved overtakelse).

### ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg.

Avtrekk fungerer etter hensikten ved funksjonstest.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Fordelerskap for vannrør plassert i himling på bad med perforering i dør for avrenning til sluk.

Stoppekraner i fordelerskap fungerer etter hensikten.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.



Fordelerskap over dusj.

#### 📍 TG 1 Avløpsrør

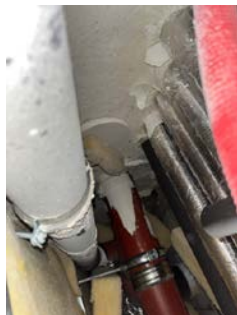
##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpejern.

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon felles for bygget.

Anlegget ble sist renset i 2025 i følge eier.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeår.

Tilførselsrør og stoppekraner plassert i skap på soverom.

Vannbåren varme i gulv på badet og til radiatorer i stue og soverom.

Merk:

Det er ikke observert noen ferdig kursoversikt for anlegget, dette bør fremlegges.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.



Vannbåren varme - rør

## 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 forenklete 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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt. Samsvarserklæring fra byggeår ligger i skap.

Samsvarserklæring fra 2012 med beskrivelse: "Elektrisk installasjon i leiligheter. Denne erklæringen omfatter ikke badene da dette er prefabrikerte kabiner"

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012 Samsvarserklæring fra 2012 med beskrivelse: "Elektrisk installasjon i leiligheter. Denne erklæringen omfatter ikke badene da dette er prefabrikerte kabiner"**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre en utvidet el-kontroll ved overtagelse av en brukt bolig.

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

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

# 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

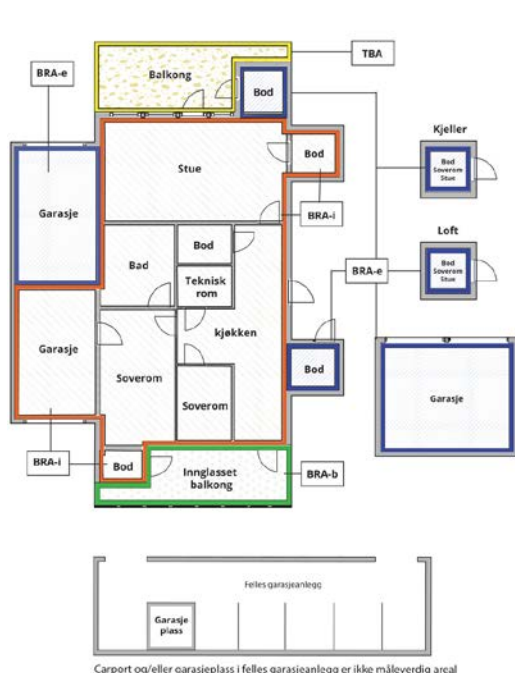
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	48		16	64	
Kjeller U2		5		5	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>16</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller U2		Bod	

### Kommentar

Bod i kjelleretasje U2 merket med nr 112 er tatt med i beregningen som BRA-e. BRA-b er lagt til for innglasset balkong med adkomst fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk, foruten dør til soverom med feil plassering i forhold til fremlagt plantegning. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til røykning, utsyn og lysforhold.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Mikkel Degland Leny Abila	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	160		112	11969.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Jongsåsveien 2E

#### Hjemmelshaver

Abila Leny

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Sandvika i grønne omgivelser, og samtidig et par minutters gange til alt Sandvika sentrum har å by på.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### 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 11 969,9 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.05.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Jongsåsveien 2E - Nabolaget Sandvika - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kjørbokollen Linje 250N, 260E, 265, 270	5 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1 km
Hauger Linje 3	8 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

## Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	9 min 0.6 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	23 min 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	10 min 0.8 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

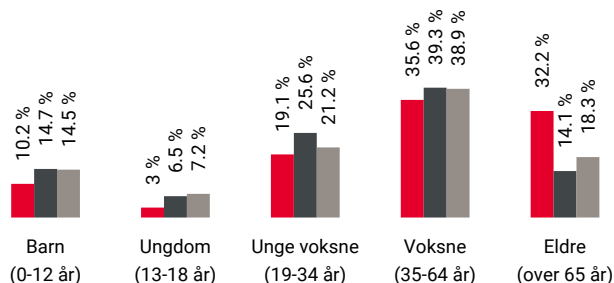
Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

International Montessori barnehage (2-5 ...) 24 barn	3 min 0.2 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	11 min 0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.1 km




## Dagligvare


Kiwi Kjørbo	5 min
Meny Sandvika Storsenter	6 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

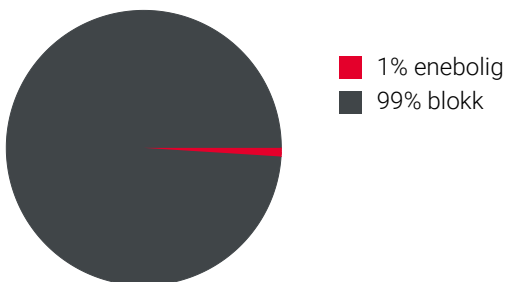
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 87/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 84/100

## Sport

-  Jong skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Sandvika stadion 15 min   
Fotball, sandvolleyball 1.3 km
-  SATS Sandvika 8 min 
-  FitnessRoom Sandvika 10 min 

## Boligmasse







«Meget sentralt, samtidig landlig.  
Kollektivtransport knutepunkt.»

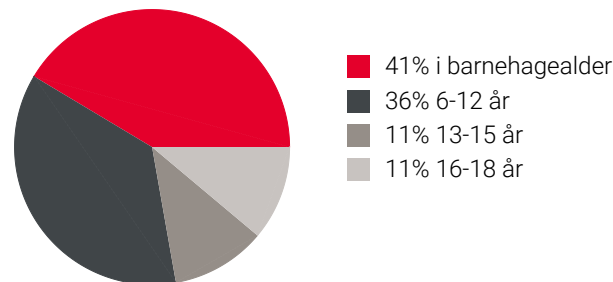
Sitat fra en lokalkjent



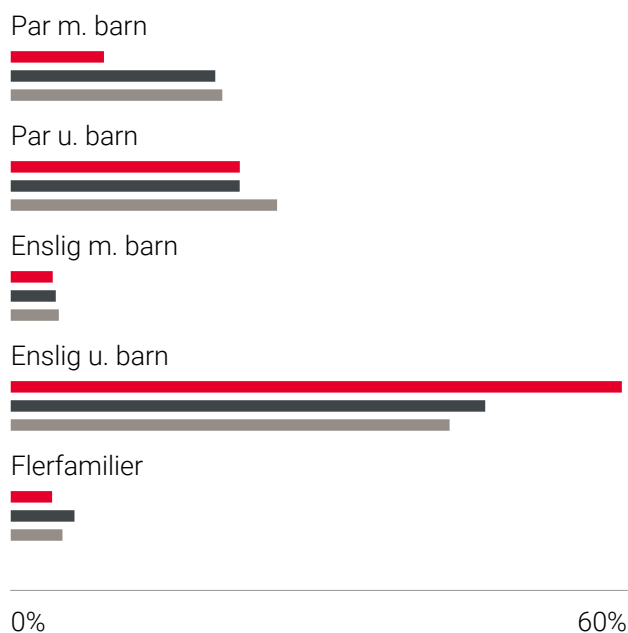
## Varer/Tjenester

-  Sandvika Storsenter 6 min 
-  Apotek 1 Inforama Sandvika 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

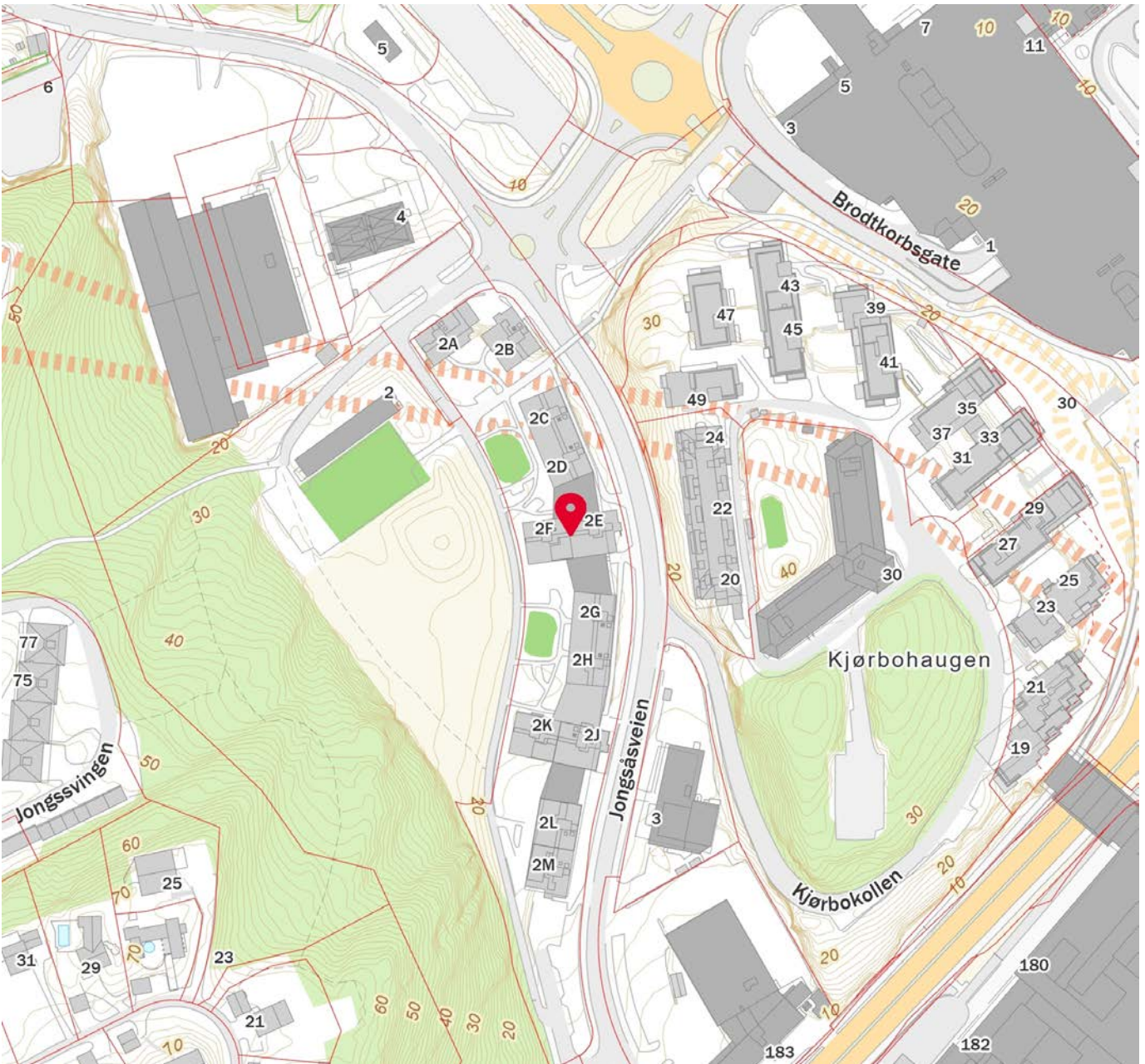
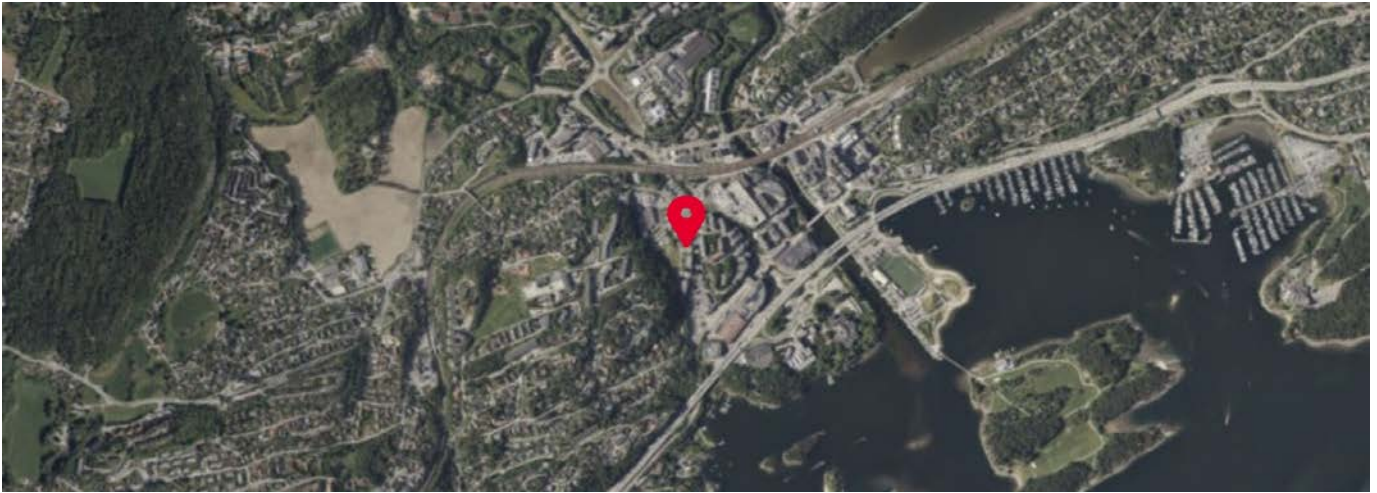


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Jongsåsveien 2E  
1337 SANDVIKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Stormfelt

**Telefon:** 917 14 855  
**E-post:** marius.stormfelt@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre