



aktiv.

Michelets vei 25B, 1368 STABEKK

Attraktiv og lys 3-roms. Vestvendt balkong m/kveldssol. Fantastisk fjordutsikt. Fyring/V.vann og bredbånd inkl.



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 180 000,-

Fellesgjeld: Kr 179 763,-

Omkostn.: Kr 135 320,-

Total ink omk.: Kr 5 495 083,-

Felleskostn.: Kr 4 927,-

Selger: John Bernås Birkeland

Hanna Maria Christina

Hultqvist

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1961

BRA-i/BRA Total 64/68 kvm

Tomtstr.: 9525 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 552

Snr. 25

Oppdragsnr.: 1012250015

Velkommen til Michelets vei 25B!

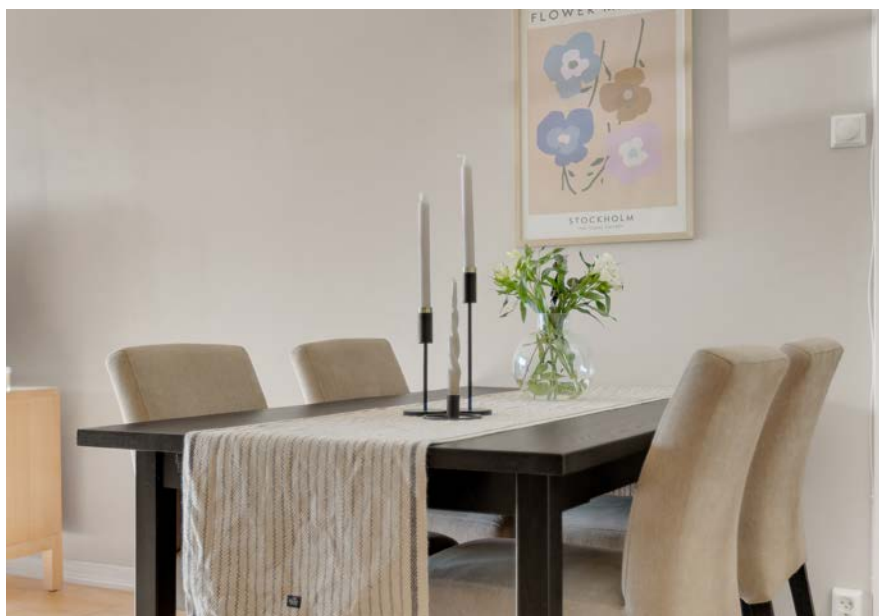
En lys og romslig 3-roms leilighet med solrik balkong og fantastisk fjordutsikt! Leiligheten ligger tilbaketrukkent til med kort avstand til flere servicetilbud. Nærhet til Fornebulandet med sine vakre turstier langs sjøen, koselige kafeer, restauranter og butikker. Her finner du også flotte badeplasser samt Storøya med sin populære strand. Godt kollektivt tilbud i området med hyppige avganger både mot Oslo og Sandvika.

Høydepunkter

- Solrik sørvestvendt balkong med fjordutsikt og kveldssol!
- Fyring/V.vann og bredbånd inkl
- Varme i gulv på bad
- Mulighet for leie av P-plass (Etter listeordning)
- Nærhet til Fornebulandet m/Fornebusenter
- Kort vei til Stabekk stasjon
- Delikate fargevalg

Selger beskriver boligen med boligen tre ord:

- Lys, panoramautsikt, rolig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	78
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² 2 boder i kjeller målt til ca. 2.2 m² og 2.3 m²

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, Bad, Kjøkken, To soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong målt til ca. 7.8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9525 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen

Beliggenhet

Rolig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde mellom Lysaker, Høvik og Fornebu. Eiendommen har flott utsyn mot Holtekilen og Fornebulandet. Michelets vei er stengt med bom like etter avkjøringen til sameiet, noe som sikrer et trafikkskjernet område. Kun noen minutters gange til Oksenøyveien bussholdeplass med hyppige avganger mot både Oslo og Sandvika.

Kort vei til Fornebuområdets gang- og sykkelstier, flotte turmuligheter, både utendørs og innendørs badeplasser samt flere idrettsanlegg. Båtplass kan leies på Oksenøya eller Fornebu Marina. Fornebuporten har en stor Kiwi-butikk, blomsterbutikk, apotek, frisør og treningssenter. For mindre innkjøp er Nærbutikken i Oksenøyveien, med søndagsåpent, kun få minutters gange unna. Fornebu senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, bibliotek, bank, frisør, treningssenter, vinmonopol og flere spisesteder.

Når Fornebubanen er ferdigstilt, vil den gi et stort forbedring i kollektivtilbudet og bedre binde området sammen med Oslo. Arbeidet på banen er i full gang, og den er planlagt å være klar i 2029.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, rekkehus og eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i området rundt Michelets vei 25B:

Barnehager:

- Strand barnehage (1-5 år) 1.2 km
- Oksenøya barnehage (1-5 år) 1.3 km
- Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 1.5 km

Skoler:

- Oksenøya skole (1-6 kl.) 1.2 km
- Lysaker skole (1-7 kl.) 1.4 km
- Storøya skole (1-7 kl.) 2 km
- Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 2.7 km
- Ramstad skole (8-10 kl.) 3.3 km
- Ringstabekk skole (8-10 kl.)

- Stabekk videregående skole 1.5 km
- Oslo International School 4.3 km

Skolekrets

Michelets vei 25B sogner til Lysaker barneskole og Hundsund ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Michelets vei 25B ligger i et område med gode kollektivtransportmuligheter. Nærmeste bussholdeplass er Oksenøyveien og Strand, kun noen minutters gange unna, med hyppige avganger både mot Oslo og Sandvika. Flere busslinjer, inkludert 31, 150, 160,

250,260, 270 og 145, passerer i nærheten og gir enkel tilgang til ulike destinasjoner.

Lysaker stasjon er et viktig knutepunkt for kollektivtransport med både tog- og bussforbindelser. Herfra går regiontog og lokaltog mot Oslo S, Drammen, Asker, Lillestrøm, Kongsberg, Eidsvoll, Ski og Moss. Stasjonen har også flere busslinjer, inkludert den hyppige linje 31, som går mellom Fornebu og Oslo sentrum. Med gode forbindelser til både by og region er Lysaker et praktisk utgangspunkt for reisende.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge forrige egenerklæring ble badet fornyet i 2012 av Oslo

Membranservice. Pigget opp sluk og montert nytt membran. Litex baderomsplate på vegg, fliser, varme i gulv, innebygget toalett

Arbeid utført av: Oslo Membranservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran montert (Se over)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplyst av tidligere eier: Avløps- og ventilasjonsnett spylt og rengjort i 2012. Oppgradering av elektrisk anlegg (2019)

Arbeid utført av: Power Clean Norge (Avløp) KG-installasjon (EI)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Opplyst av tidligere eier: I 2019 i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leier ladeboks gjennom sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utbygging av E18. Har blitt tilbudt lyddempende ventiler fra Statens vegvesen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2021 hadde vi en elektrisk brann på kjøkken grunnet feilkoblede hvitevarer. Den elektriske feilen ble rettet av elektrikerfirma.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I årsmøte i 2024 ble det bestemt å øke felleskostnaden til 10 % til 4927 kr. Dette ble utført i mars i år. Det ble forespeilet at felleskostnadene kan øke ytterligere, se referat årsmøte 2024

Tilleggskommentar:

Noe rust nederst på dusjkabinett og en sprekk i servant på baderommet.

Innhold

Strømforbruk?

Svar: Vi har et ganske lavt strømforbruk da oppvarming er inkludert i felleskostnader. Ca.3700 kWh i året.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Svar: Det er tildeling av faste parkeringsplasser etter venteliste. I tillegg har sameiet noen parkeringsplasser i stikkvei foran blokk 27. Noen el-bil plasser til leie

Når kjøpte dere eiendommen?

Svar: Vi kjøpte eiendommen i 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Svar: Vi hadde leid bolig i nabolaget og trivdes veldig godt med beliggenhet. I tillegg likte vi godt leiligheten da den hadde mange av de kriteriene vi hadde: Utsikt, solrik uteplass, nærhet til vann, nærhet til byen, tilgang på parkering etter venteliste, mye kostnader inkludert i felleskostnadene som gjør at boligkostnadene blir veldig forutsigbare (Blant annet V.Vann og oppvarming / Fiber inkl.)

Hvorfor skal dere flytte?

Svar: Vi ønsker en enebolig, rekkehus eller tomannsbolig som passer bedre med den livsfasen vi er i nå. I tillegg ønsker vi hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Svar: Vi kommer å savne uteplassen, nærhet til jobb og byen, nærheten til vann og tilgang på fasiliteter på fornebulandet.

Hva har dere likt best med området?

Svar: Liker at området er ganske tilbaketrukket, men at det er kort vei til alle fasiliteter. I tillegg kommer man seg fort på motorveien som gjør at kjapt kan komme inn til byen med bil eller kollektivtrafikk (Det er sone 1 frem til busstoppet på Strand). I tillegg kan man ta tog fra Stabekk stasjon og løpe/ sykle til Oslo.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Sommer og vår er best i leiligheten. Da kan man tilbringe solrike dager på uteplassen. I tillegg er det bare en kort sykkeltur eller gåtur til Storøya som har flott strand og fasiliteter. Høsten kan man benytte til å gå flotte gåturer på fornebulandet. Vinter kan man tilbringe på fornebusentret eller ta en gåtur på Oslofjorden som pleier å fryse til is på vinteren.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Svar: Lys, panoramautsikt, rolig

Standard

Entré:

Innbydende og lys entré med dørcalling og god plass til å henge fra seg yttertøy. God plass til annen oppbevaring i f.eks skap, skoskap, kommode eller lignende. Glatt malt himling, glatte malte vegger og fliser på gulv.

Stue:

Romslig og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. I stuen er det god plass til sofaseksjon, stuebord, tv-benk og tv, samt god plass til stort spisebord. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong m/markise. Glatt malt himling, glatte malte vegger (malt i 2020) og parkett på gulv.

Balkong:

Stor balkong på ca 8 kvm med fantastisk fjordutsikt og gode solforhold. På sommerhalvåret er det sol ca. fra kl 11 til 20.30. Det er god plass til sittegruppe og bord. På balkongen er det tillatt med elektrisk- og gass griller. Balkongen er utstyrt med elektrisk markise.

Kjøkken:

Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkeninnredning er fra JKE og har glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast. Belysning via lystoffrør under overskap. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr med topp og kjøleskap. Kjøkkenet fikk en oppgradering i 2020 der vask og benkeplate ble byttet. Oppvaskmaskin og vaskemaskin er også fra 2020. Glatt malt himling, glatte malte vegger (malt i 2025) og flislagt gulv

Bad:

Stilrent bad fra 2012 med flislagte vegger og varme i gulv. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er veggmontert toalett. I følge forrige egenerklæring ble badet fornyet i 2012 av Oslo Membranservice. Piggert opp sluk og montert nytt membran. Litex baderomsplate på vegg, fliser, varme i gulv, innebygget toalett.

Soverom I:

Hovedsoverommet er av god størrelse. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. God plass til oppbevaring i garderobeskap. Store vindusposter gir godt med naturlig lys. Glatt malt himling, glatte malte vegger og parkett på gulv. Begge soverommene ble malt i 2020

Soverom II:

Soverom av god størrelse med god plass til stor seng med nattbord på hver side. Her er det også godt med lysinnslipp og muligheter for oppbevaring i f.eks garderobeskap, kommode og lignende. Glatt malt himling, glatte malte vegger og parkett på gulv.

Bod:

Leiligheten disponerer to kjellerboder som kan benyttes for oppbevaring. Kjellerbod 1 er målt til ca 2,2 m². Bod 2 er merket med nr 306. Kjellerbod 2 er målt til ca 2,3 m².

Boden er merket med nr 208

.....

.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass.

—
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Det ble registrert at enkelte vridere er vonde og lukke helt igjen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle (med unntak av vindu i stue med datostempel fra 2012), og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Andre VVS-installasjoner:

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt. Justering av vridere anbefales.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje. Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-innstillinger

4. ETASJE > BAD Sluk med synlig membran og klemring:

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Det er uvist om det er benyttet korrekt bruk av mansjetter på rørgjennomføringer i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges

4. ETASJE > BAD Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet. Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 7,8 m². Betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inn klima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det

som benyttes i dag. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD Overflater Gulv:

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm. Dette tilfredsstillende dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD Ventilasjon:

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning

Innbo og løsøre

Alt av skap, hyller og persienner kan medfølge

Medfølger ikke:

- Lampe i stue
- Speil i gang

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

Medfølger ikke:

- Fryser på det lille soverommet

Ellers kan alle hvitevarer følge med

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer:

2020 - Helsparklet gang, stue, 2 soverom samt malt. Arbeid utført- egeninnsats

2020- Byttet vask og benkeplate kjøkken Arbeid utført - egeninnsats

2020- Byttet stikkontakter - Arbeid utført av utdannet elektriker - vennetjenester

2021 -Satt stikkontakt under vask - Arbeid utført Elektriker Welhaven Rør og Elektro AS

2025- Malt kjøkken - Arbeid utført - egeninnsats

TV/Internett/Bredbånd

OpenNet 1000/1000 er inkludert i felleskostnader

Parkering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser.

4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner. 40 parkeringsplasser som fellesareal.

For leie av fast plass, må styret kontaktes for å settes på evt. Venteliste. Seksjonseiere går foran leietakere på ventelisten. Ønsker du parkering anbefales det å gi beskjed så fort som mulig slik at man blir satt opp på listen. Leie av plass med lademulighet til el-bil koster kr 3.600,- per år. Bruk av strøm knyttet til elbil-ladning faktureres hver enkelt bruker.

Solforhold

Det er sol på balkong fra ca. 11 på formiddagen til ca. 20.30 på kvelden på sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85050727

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av selger eller sameiet. I følge radonkart ligger leiligheten i et område med moderat til lav forekomst av radon. Se <https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på baderom

Info strømforbruk

Selger hadde et forbruk på ca. 3700 kWh i 2024. Merk at dette vil variere basert på antall i husstanden og forbruk

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 180 000

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er per i dag ikke innført i Bærum kommune, men det er viktig å være oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 231 085

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 924 339

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold. Listen er ikke uttømmende

Tilbud 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

203/10535

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 4 678,-

Internett: kr 249,-

Felleskostnader inkluderer:

Fyring, varmtvann, bredbånd, nedbetaling fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 927

Andel Fellesgjeld

Kr 179 763

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2025

Andel fellesformue

Kr 29 882

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Organisasjonsnummer

875488902

Om sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner og 4 næringsseksjoner (p-plasser) totalt 59. B/S Michelets Vei 25/27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875488902, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse: Michelets Vei 25/27 A,b,c, gnr. 14 og bnr. 552.

PLANLAGT VEDLIKHOLD/REHABILITERINGER

Svar fra styreleder 30.03.2025:

I følge styreleder er det ikke planlagt noe vedlikehold/rehabiliteringer i sameiet som kommer til å øke felleskostnader og fellesgjeld per dags dato. Felleskostnadene har økt i år med 10%

Fra årsmøtet 2024:

Styrets arbeid:

Dugnad:

Dugnad ble gjennomført både på våren og på høsten. I tillegg så ble det gjennomført en ekstra samling en kveld for feiing og opprydning av grus. Det ble jobbet godt av de beboere som møtte opp. Styret håper også at flere stiller opp på dugnadene fremover da det er en fin måte å møte naboer på og gjøre det fint på området vårt. Det ble stemt igjennom på årsmøtet at seksjonseierne som deltar på dugnad vil få en reduksjon i felleskostnader. Styret har ikke fastsatt hvordan dette skal løses pt, men eierne vil få mer informasjon når dette er bestemt.

Vaskerommene:

Det har blitt gjennomført servicer på vaskemaskin i 2023. Styret har også organisert en ekstra dugnad i vaskerommet hvor det ble vasket både gulv, vegger og tak.

Fellesarealer – Ute

Styret har også merket seg at det er enkelte beboere som bidrar mye ute på fellesområdene, som luking av blomsterbed, rydding av søppel og kosting av grus. Styret setter stor pris på denne jobben og oppfordrer alle beboere til å bidra til fellesskapet på denne måten. Etter innspill fra flere beboere ble det høsten 22 gjennomført rens og vask av alle takrenner og balkong drenering.

Fjernvarme:

BS Michelets vei 25/27 er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Oslofjord Varme AS. Styret opplever at oppgraderingen av fyringsanlegget i sameiet som ble gjennomført i 2021 har vært positivt for sameiets økonomi. Utbedringen har kombinert med statens ordning for strømstøtte bidratt til at sameiets kostnader har holdt seg på et overkommelig nivå. Men det er uten tvil en stor belastning for sameiets økonomi at strømprisene er så høye.

5-års plan

Styret jobber kontinuerlig med en vedlikeholds- /driftsplan som vi har valgt å kalle en «5-års plan». I denne planen holder vi oversikt over hva som er gjort av vedlikehold, hva som er undersøkt, og hva som skal prioriteres. I denne planen legger vi også inn forslag fra beboere. Dette er en flytende plan, da det alltid vil være uforutsette oppgaver som kan dukke opp som må prioriteres. Oppgavene vurderes i sin helhet opp

imot økonomi, omfang og hvor mye det haster. Dersom beboere har innspill på dette området, er det ønskelig at det blir sendt skriftlig på mail til styret.

Parkering og EL-bil ladere

Styret bruker mye tid på å følge opp parkeringsplassene. Styret minner om at det skal meldes ifra ved endringer av boforhold i leilighet, og bytte av registreringsnummer på bil. Det skal også gis informasjon til styret dersom beboer ikke har bil lenger, dette for at det neste på ventelisten skal kunne benytte seg av plass. Styret har endret leverandør til PlugPay på ladeboksene, et system som enkelt kan settes opp ved behov for eksisterende og nye beboere. Kontakt styret for informasjon på oppsett.

Styret har kontinuerlig jobbet med Bravida for å øke stabiliteten på laderne. Dette kommer til å fortsette utover i 2024.

Brannvern

I alle oppganger henger det informasjon om hva beboere skal gjøre dersom det oppstår brann. Brannslukningsapparat henger utenfor fyrrom i begge blokker. Alle seksjonseiere og beboere er selv ansvarlig for at det er fungerende brannvarslere og brannslukningsapparat i de respektive leilighetene

Økonomi

Sameiets økonomi vurderes til å være god på tross av mange makroøkonomiske faktorer som påvirker utviklingen på kostnadssiden. Mer spesifikt har vi opplevd markant økte kostnader knyttet til rentehevinger på sameiets OBOS-lån. Vann/oppvarming og strøm har moderert seg noe etter svært volatile tilstander i overgangen 2021 til -23. I lys av dette er det behov for justering av beløpet som betales i felleskostnader. Det er viktig å være oppmerksom på at dette beløpet ikke har blitt inflasjonsjustert på over fem år. Vi må øke felleskostnadene i 2024. Styret skal i 2024 bygge et nytt oppsett på regnskapet/budsjett, sammen med USBL

Veiprosjektet E18 – Statens vegvesen:

Styret har det siste par årene brukt mye tid på dialog og oppfølging med Statens vegvesen. Dette krever mye arbeid. Fjorårets store prosjekt har vært Vegvesenets etablering av støyskjerm på sameiet tomt (bak 25-bygget). Etter flere forhandlingsrunder gikk vi med på en avtale som vi ser oss fornøyd med. Sameiet har derfor fått en kompensasjon på om lag 800,000 kr for SSVs bruksrett for hvor støyskjerm er etablert, samt deres bruksrett til vei frem til området ved behov. Dette tilbudet er vesentlig bedre enn opprinnelig tilbud (både i kompensasjon og eierforhold av berørt tomt). I prosessen har vi hatt juridisk bistand fra advokat (dekket av Statens Vegvesen), og gjentatte styremøter for viktige avklaringer.

Neste steg i prosessen til Statens Vegvesen er avklaring og eventuelt iverksetting av støyreducerende tiltak på sameiets fellesarealer, samt seksjoner der lydmålinger viser et behov og seksjonseiere har gitt samtykke. Alle seksjonseiere som er berørt av

tiltaket skal ha mottatt informasjon direkte fra Statens Vegvesen (høsten 2023) på stipulert oppstart, samtykkekrav etc. På årsmøte vil det være avstemning for å bestemme tiltakenes omfang. Dato for avklaringer på dette området er avhengig av fremdriften fra Statens Vegvesens prosjekt.

Styreleder informerer pr mail 30.05.2025: Hver leilighet svarer selv på dette. Det er ikke alle leiligheter som får tilbud om utskiftning av vinduer og ventilasjon. Det er også noen leiligheter hvor det bare skal skiftes enkelte vinduer. Dette har hver enkelt leilighet fått beskjed om av statens vegvesen.

Nåværende eier har takket ja til støydempende ventiler fra statens vegvesen.

Oppstart av støyreducerende arbeider i Michelets Vei 25 vil være i uke (18/19) 2025. For mer info se vedlagt tiltaksrapport.

Avtaler med TV og internett

Styret var i 2023 i prosess for oppgradering til fiber(nettsverk/TV) for hele sameiet. Vi landet til slutt på leverandøren OBOS Open Net. Aktøren tilbød uten tvil den beste avtalen både for kostnad pr. enhet pr. år, samt for utbygging av infrastruktur. Abonnementet som fungerer som standard ble forankret på Årsmøtet 2023, hvor det ble holdt votering. Vi gikk for en variant som sparer seksjonseiere for 200kr pr. mnd (som dermed reduserte felleskost pr. mnd.), og som samtidig gav en internettlinje som er ca. 20 ganger raskere enn vår tidligere nettsverkslinje fra Telenor.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 98207369462, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 19.03.2025: 9 129 471

Andel av saldo: 179 763

Første termin/første avdrag: 30.01.2024 (siste termin 30.05.2037

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Sameiets resultat for 2023 ble et overskudd på kr 1 012 937-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingssevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å

endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 382 045,- per 31.12.23.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjenning.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Grillen skal ikke stå inntil husveggen. Det er ikke tillatt med engangsgrill, kullgrill eller lignende type grill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs i bod, eller i leilighet. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold

Etter husordensreglene er det kun tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Se husordenregler for mer info jfr §10.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 552, seksjonsnummer 25 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/14/552/25:

18.09.1958 - Dokumentnr: 300908 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259900 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om anleggsbelte
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2025 - Dokumentnr: 323200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov Eiendomsmeclin A
Org.nr: 884 030 862
Elektronisk innsendt

07.05.1976 - Dokumentnr: 8304 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 203/10535
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 059 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg boliblokk datert 28.09.1962

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.1962.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Området er regulert for boligformål etter eldre reguleringsplan for Holtet, østre del. Id:
1953151 Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.05.1954

Id: 1981011 HOLTET, reg.endr. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 12.11.1982

Id: 2014012 Navn E18- KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 08.09.2017

Vedrørende utbyggingen- E18 vestkorridoren:

Byggingen av forberedende arbeider til E18 Lysaker - Ramstadsletta startet 3.november 2020. E18-delen av prosjektet planlegges åpnet for trafikk i 2027, og hele prosjektet ventes ferdigstilt i 2028. For mer informasjon se: <https://www.vegvesen.no/Europaveg/e18vestkorridoren>

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042: Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 04.04.2018

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer: 2024/25841 - Michelets vei 27 - innglassing av balkonger E18 Vestkorridoren - Under behandling - Siste dokument i saken datert 25.11.2024
Saksnummer: 2024/25003 - Michelets vei 25 - innglassing av balkonger - Under behandling - Siste dokument i saken 25.11.2025
Saksnummer: 2024/10543 - Michelets vei 23 - innglassing av balkonger - Under behandling - Siste dokument i saken datert 13.05.2024
Saksnummer: 2024/10540 - Michelets vei 21 - innglassing av balkonger - Under behandling - Siste dokument i saken datert 13.05.2024
Saksnummer: 2021/21480 - Michelets vei 28 - bærekonstruksjoner i bygg - Under behandling - Siste dokument i saken datert 17.12.2021
Saksnummer: 2021/1035 - Michelets vei 30 - endring av bærende konstruksjon - Under behandling - Siste dokument i saken datert 02.02.2021

Listen er ikke uttømmende, for mer info om regulering-/arealplaner se Bærum kommune saksinnsyn, [https://geoinnsyn.no/application=baerum&project=Plan og byggesaker&zoom=10&lat=6639639.00&lon=580627.00](https://geoinnsyn.no/application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=10&lat=6639639.00&lon=580627.00).

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret må underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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, 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 180 000 (Prisantydning)

179 763 (Andel av fellesgjeld)

5 359 763 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

133 970 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

135 320 (Omkostninger totalt)

146 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 495 083 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 505 983 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 508 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 320

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7% av kjøpesum inkl. f.gjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse kr.3990,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 500,- og garantipremie kr. 350,- .Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.21.900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 30 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

alexander.trampe.kindt@aktiv.no

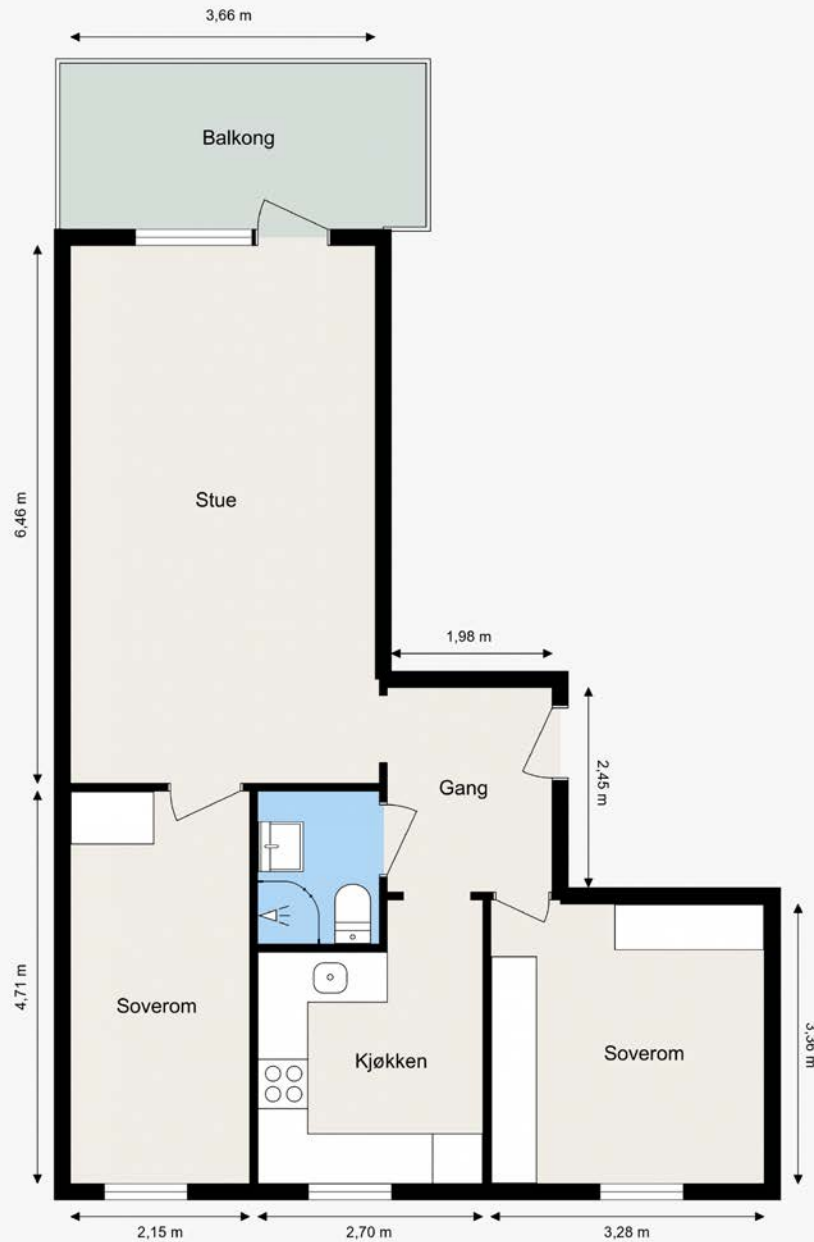
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

31.03.2025



4. Etasje
Michelets vei 25B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





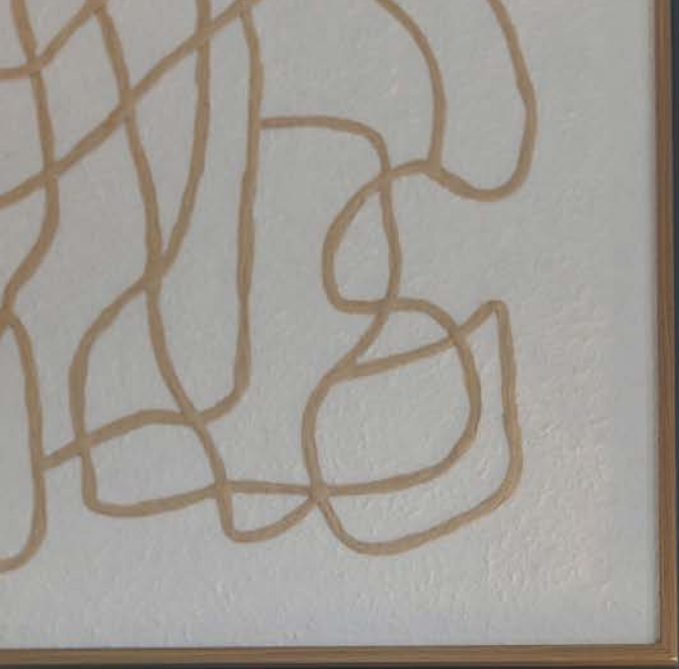


























Kort vei til Fornebuområdets gang- og sykkelstier, flotte turmuligheter, både utendørs og innendørs badeplasser samt flere idrettsanlegg. Båtplass kan leies på Oksenøya eller Fornebu Marina.

Fornebuporten har en stor Kiwi-butikk, blomsterbutikk, apotek, frisør og treningssenter. For mindre innkjøp er Nærbutikken i Oksenøyveien, med søndagsåpent, kun få minutters gange unna.

Fornebu senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, bibliotek, bank, frisør, treningssenter, vinmonopol og flere spisesteder.

Når Fornebubanen er ferdigstilt, vil den gi et stort forbedring i kollektivtilbudet og bedre binde området sammen med Oslo. Arbeidet på banen er i full gang, og den er planlagt å være klar i 2029.





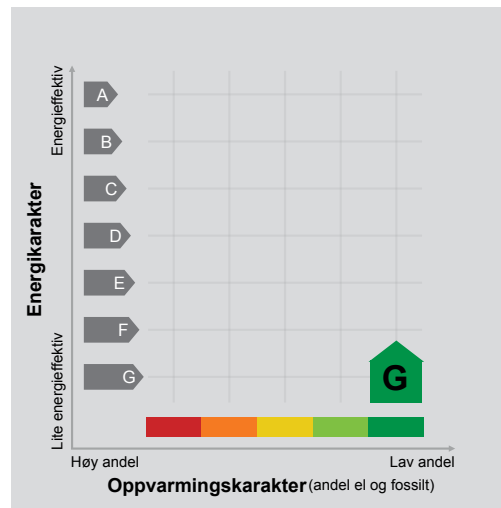
Lysaker brygge ligger kun ca 20 min unna med buss.



Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmedling

Vedlegg

Adresse	Michelets vei 25B
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	552
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6687725
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-97141
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

📍 Michelets vei 25 B, 1368 STABEKK

🏠 BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 552, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 22030-25056

Referansenummer: ND2020

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i Stabekk.

Leiligheten holder en normal standard, og fremstår som vedlikeholdt.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu(er).
Avtrekk via ventil.
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på badrom.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 7,8 m².
Betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt badrom fra 2012, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra JKE.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lystoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr m/topp og kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

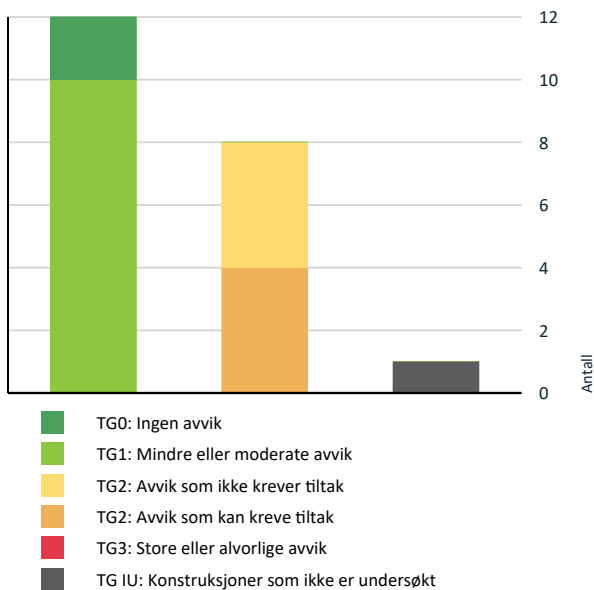
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

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

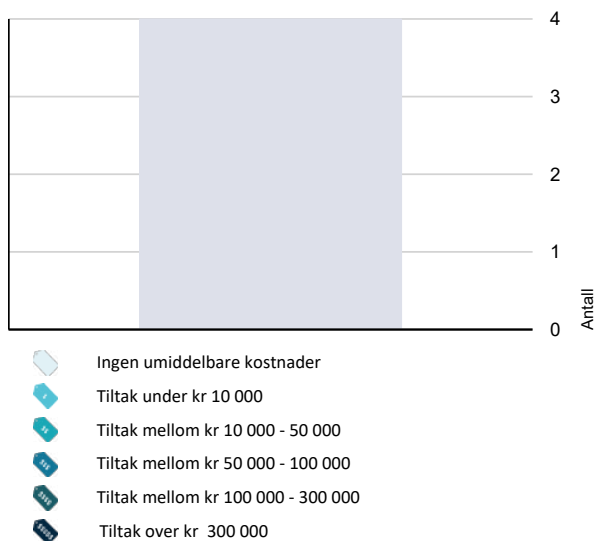
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED BALKONG



Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Det ble registrert at enkelte vridere er vonde og lukke helt igjen.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle (med unntak av vindu i stue med datostempel fra 2012), og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Justering av vridere anbefales.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 7,8 m².

Betongdekke.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1961 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, kjøkken og entré.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badrom fra 2012, i følge eier.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp badrommet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på badrommets oppbygging og løsninger. Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

De underliggende konstruksjonene (membraner) nærmer seg å ha oversteget, halvparten av forventet levetid. Dette innebærer at naturlig aldring og slitasje kan medføre økt risiko for mindre skader eller behov for vedlikehold over tid

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.

Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det er uvist om det er benyttet korrekt bruk av mansjetter på rørgjennomføringer i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Nnormal, forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra JKE.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lystoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr m/topp og kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er ikke registrert andre avvik enn normal forventet bruksslitasje som følge av alder, og dette medfører ingen funksjonsnedsettelse.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TO 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 A og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal.
Videre at sikring kan gå dersom man vasker tøy, oppvaskmaskin går, og man lager mat samtidig.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Tilstandsrapport

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

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

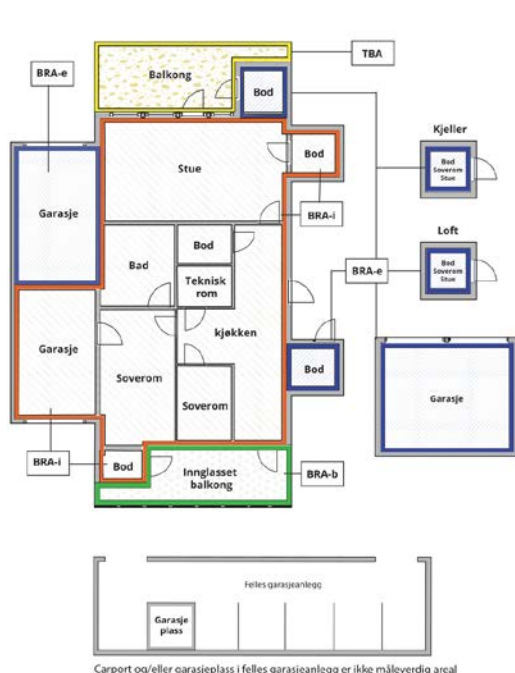
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 byggt teknisk 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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	64			64	8
Kjeller (boder)		4		4	
SUM	64	4			8
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, To soverom		
Kjeller (boder)		Bod 1), Bod 2)	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 7,8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 2,2 m².

Boden er merket med nr 306.

Kjellerbod 2) er målt til ca 2,3 m².

Boden er merket med nr 208.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnert i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

- 2020 - Hesparklet gang, stue, 2 soverom samt malt. Arbeid utført- egeninnsats
- 2020- Byttet vask og benkeplate kjøkken Arbeid utført - egeninnsats
- 2020- Byttet stikkontakter - Arbeid utført av utdannet elektriker - vennetjenester
- 2021 -Satt stikkontakt under vask - Arbeid utført Elektriker Welhaven Rør og Elektro AS
- 2025- Malt kjøkken - Arbeid utført - egeninnsats

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4.etasje med balkong	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	John Bernås Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	552		25	9526 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Michelets vei 25 B

Hjemmelshaver

Hultqvist Hanna Maria Christina, Birkeland John
Bernås

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig beliggenhet på en høyde, i sjønære omgivelser innerst i Holtekilen, mellom Lysaker, Fornebu, og Strand.

Her bor du i umiddelbar nærhet til sjøen. Start dagen med en løpetur på de utallige turveiene, et morgenbad eller en tur i kajakken. Naturskjønne rekreasjonsområder langs kilen, på Fornebulandet med bl.a. Nansenparken og Storøyodden eller langs vannet og ut mot Høvik. Hyggelig turpromenade langs kilen knytter deg til turveinett på Fornebulandet.

Nærområdet byr på flere idrettsanlegg med bl.a. kort vei til Hundsvund Grendesenter med utendørs fotballbaner, isbaner, idrettshall, svømmehall, barnehage og ungdomsskole. På Fornebu finner du innendørs golf senter med driving range og golfsimulator m.m.

Dagligvareforretning i Oksenøyveien (gangavstand og søndagsåpent) ligger ca 700 meter unna, eller Kiwi på Fornebuporten innen ca. 10 minutters gange. For et bredere servicetilbud ligger det nye kjøpesenteret Fornebu S med diverse butikker herunder dagligvareforretninger, klesbutikker, hyggelige spisesteder og treningssenteret Sats/Elixia en kort sykkel-/kjøretur unna.

Nærmeste bussholdeplass er Kveldsroveien, ca. 5 min gange fra boligen med hyppige avganger. Bussen stopper ved Lysaker Stasjon med tog, flytog og flere busslinjer.

Om tomten

Felleseie tomt 9 526 m², i følge Norges Eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 927,- pr. måned (kr. 59 136,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, rekkehus og eneboliger.

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1961, i følge Norges Eiendommer.

—

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

85050727

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ND2020>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Maria Christina Hultqvist	John Bernås Birkeland
Gateadresse	
Michelets vei 25B	
Poststed	Postnr
STABEKK	1368
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge forrige egenerklæring ble badet fornyet i 2012 av Oslo Membranservice. Piggert opp sluk og montert nytt membran. Litex baderomsplate på vegg, fliser, varme i gulv, innebygget toalett
Arbeid utført av	Oslo Membranservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran montert (Se over)
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplyst av tidligere eier: Avløps- og ventilasjonsnett spylt og rengjort i 2012. Oppgradering av elektrisk anlegg (2019)
Arbeid utført av	Power Clean Norge (Avløp) KG-installasjon (EI)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Opplyst av tidligere eier: I 2019 i regi av sameiet.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Leier ladeboks gjennom sameiet.
-------------	---------------------------------

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utbygging av E18. Har blitt tilbudt lyddempende ventiler fra Statens vegvesen.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2021 hadde vi en elektrisk brann på kjøkken grunnet feilkoblede hvitevarer. Den elektriske feilen ble rettet av elektrikerfirma.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I årsmøte i 2024 ble det bestemt å øke felleskostnaden til 10 % til 4927 kr. Dette ble utført i mars i år. Det ble forespeilet at felleskostnadene kan øke ytterligere, se referat årsmøte 2024.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Noe rust nederst på dusjkabinett og en sprekk i servant på baderommet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Huøtqvist	5329b495f4b37359c9da06 7f1dc848f53b8386b8	01.04.2025 07:46:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Birkeland	e113d7e437780a1c2ac245b 28981d4758e21acf2	01.04.2025 07:49:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Michelets vei 25B - Nabolaget Holtekilen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ekern Linje 214	4 min 0.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	14 min 1.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	8 min 4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Oslo International School 90 elever	9 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

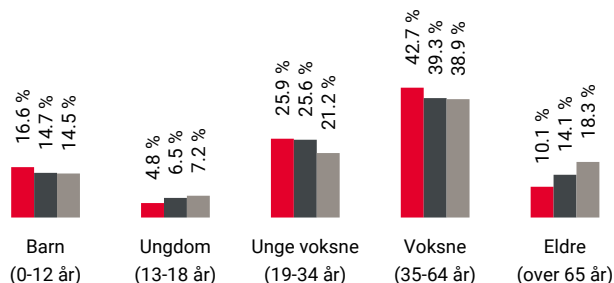
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtekilen	2 229	1 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	15 min 1.3 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km


Dagligvare


Nærbutikken Oksenøya PostNord, søndagsåpent	7 min 0.7 km
Joker Stabekk PostNord, søndagsåpent	13 min 1.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100

Sport

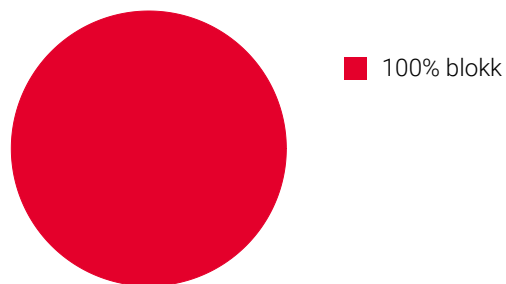
 Oksnøyveien ballslette 5 min 
Ballspill 0.5 km

 Holtekilen balløkke 6 min 
Ballspill 0.6 km

 Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM 16 min 

 EVO Stabekk 19 min 

Boligmasse



«Fint boområde med nærhet til sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

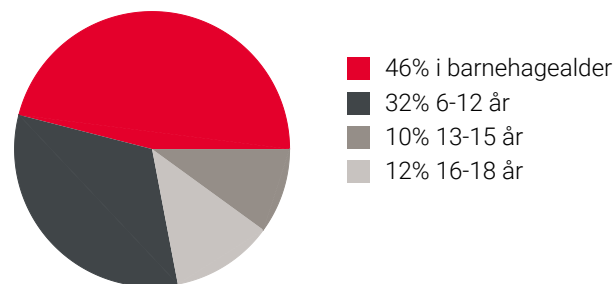


Varer/Tjenester

 Bekkestua Senter 8 min 

 Stabekk Apotek 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

47%

 Holtekilen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

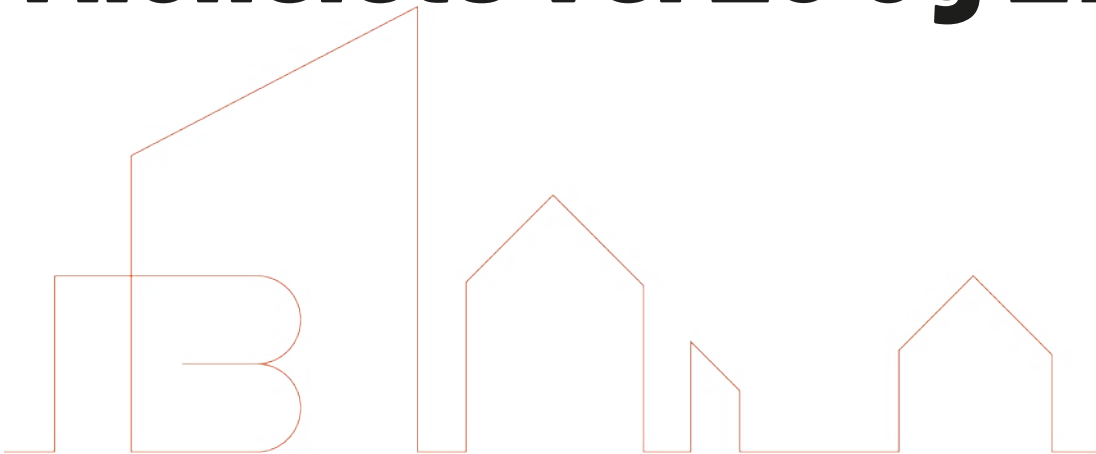
Årsmøte 2024



**Ekstraordinært
årsmøte
13. juli 2023**

- Innkalling
- Sak

Michelets vei 25 og 27



Styrets oppgaver

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Michelets vei 25 og 27.

Velkommen til ekstraordinært årsmøte, torsdag 13. juli, kl. 19.00 på Oslofjord Folkehøgskole

Innkallingen inneholder en sak som omhandler at Statens Vegvesen skal bygge støyskjerm bak Michelets vei 25.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I BOLIGSAMEIET MICHELETS VEI 25 OG 27**

**Dato: 13. 2023 kl. 19:00
Sted: Oslofjord Folkehøgskole**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) INNKOMNE FORSLAG

- Avtale om støyskjerm som Statens Vegvesen skal bygge bak Michelets vei 25.
-

Med vennlig hilsen for styret

Stabekk, 5. juli 2023

Henrik Terjesen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Innkomne forslag
- Innstilling fra sameiets advokat
- Kart for avtale forslag 1 og 2. (i pdf i mail)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

2. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1

Avtale med Statens Vegvesen, bygging av støyskjerm bak Michelets vei 25

Styret har i flere år vært i dialog med statens vegvesen ang. at det skal bygges støyskjerm inn på vår tomt. Denne støyskjermen vil ikke være til nytte for boligsameiet, men Michelets vei 23. Vegvesenets utredninger viser at det ikke vil være hensigtsmessig med støyskjerm for oss da vi har et kontor bygg mellom oss og nye E18. Dette fugerer i praksis som støyskjerm for oss.

Vi har endelig kommet frem til en avtale som vi mener er fordelaktig for sameiet. Styret har i forhandlingene med statens vegvesen mottatt en mengde avtaleforslag. De siste avtaleforslagene er vedlagt, hvor Avtalealternativ nr 3 er det siste og beste forslaget etter styrets og sameiets advokats mening.

Først noen punkter som er greit å vite om:

- **Første utkast til avtale vi fikk fra statens vegvesen, var erstatingen/salgsum satt til totalt ca 200.000.-, og innebar at vi måtte da selge deler av tomten vår bak nr 25 og de ville hugge alle trær/beplantning mellom nr 25 og nr 23.**
- Statens Vegvesen vil ha full rett til å utdøve ekspropriering siden støyskjermen er en del av reguleringsplanen hvis vi ikke inngår en avtale.
- **Det vil ikke være noen mulighet til å stoppe ekspropriering rettslig.**
- Hvis vi hadde gått veien om ekspropriering ville retten bestemt erstatnings summen vi skulle få. Denne kunne da i værste tilfelle ha blitt satt til kroner 0.- og dette har skjedd det i tilsvarende saker i forbindelse med ny E18.
- Hvis vi hadde kjørt saken rettslig, ville vi ikke ha påvirkningsmuligheter for å bevare mest mulig beplantning bak nr 25.
- Vi har fått Vegvesenet med på å bevare et stort antall av tærene bak 25 gjennom forhandlinger.
- **Vi har så godt som mulig fått styrets ønsker innfridd i Avtalealternativ 3.**
- Vegvesenet planlegger oppstart av arbeidet 1. aug og ferdigstilling innen årsslutt. (Dessverre ingen garantier om dette)
- **Erstatningssummen må sees på som en rund sum (710.000.-), ettersom det krevde litt kreativt håndverk å få godkjent en så høy sum internt i Statens Vegvesen.**
- De siste avtaleforslagene ligger vedlagt, men for de som ikke ønsker å gå i dybden på saken holder det å lese uttalelsen fra advokaten vår og Avtale alternativ 3.
- **I Avtale alternativ 3 selger ikke sameiet noe av tomten vår.**
- Styret er klar over at dette møtet kommer i ferien for folk og at det er på kort varsel. Dette er pga. tidsfrister statens vegvesen har med oppstart av prosjektet.
- Varslingsfristen for et ekstraordinært årsmøtet er 3 dager.
- **Statens Vegvesen dekker alle advokat utgifter hvis vi går for Avtale alternativ 3. Så summen på erstatningen blir i så tilfelle 710.000 + advokatutgifter.**
- I innkallingen ligger Avtale alternativ 3. De resterende avtaleforslagene ligger som vedlegg i innkallingsmailen. De inngår i mail da det ikke ble oversiktlig når vi prøvde å ta de med her.
- **Med tanke på den kort tidsfrist vil det være mulig å ringe styreleder Henrik Terjesen på tlf 90914942 hvis man skulle ha noen spørsmål eller ønsker å gi videre en fullmakt for stemming på møtet.**

Henstilling fra vårt advokat kontor BRÆKHUS:

1. Tilbud om kjøpekontrakt iht. reguleringsplan
 - SVV gis rett til å midlertidig bruke 537 kvm av sameiets eiendom.
 - SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av midlertidig anleggsvei og støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
 - SVV kjøper 313 kvm av sameiets eiendom (arealet medgår til støyskjerm)
 - SVV betaler til sameiet totalt kr. 716 500,-
 - SVV betaler 650 000,- ved signering av kjøpekontrakten, og utbetaler resterstatning når arealet er endelig oppmålt.
 - **Tilbudsfrist 31. juli 2023.** SVV ber om tilbakemelding dagen etter avholdt ekstraordinært årsmøte.

2. Tilbud om kjøpekontrakt, utvidet ekspropriasjon
 - SVV gis rett til å midlertidig bruke 537 kvm av sameiets eiendom.
 - SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av midlertidig anleggsvei og støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
 - SVV kjøper 713 kvm av sameiet (arealet til støyskjerm + arealet bak støyskjermen mot E18)
 - SVV betaler til sameiet kr. 816 500,-
 - Differansen fra tilbud 1, kr. 100 000, knytter seg til utvidet kjøp av arealet bak støyskjermen
 - **Tilbudsfrist 31. juli 2023.** SVV ber om tilbakemelding dagen etter avholdt ekstraordinært årsmøte.

3. Avtale om plassering av støyskjerm og bruk av anleggsbelte
 - **SVV gis rett til å plassere støyskjerm på sameiets eiendom og nødvendig adkomst for senere vedlikehold av støyskjermen, samt rett til midlertidig anleggsvei ifm. bygging.**
 - **Rettigheten til å ha støyskjerm og adkomst til denne tinglyses på sameiets eiendom**
 - **Sameiet avgir ikke noe areal til statens vegvesen**
 - **SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.**
 - **SVV betaler til sameiet kr. 710 000,-**
 - **Tilbudsfrist 14. juli 2023**

4. Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn
 - SVV gis rett til å tiltre (starte arbeidene) på sameiets eiendom for å bygge støyskjerm
 - SVV gis rett til å bruke både arealene som skal erverves permanent og midlertidig, totalt 850 kvm
 - Avtalen innebærer en garantert minsteerstatning på kr. 500 000,-. Hvorvidt sameiet har krav på ytterligere erstatning skal avgjøres ved rettslig skjønn i Ringerike, Asker og Bærum tingrett. Retten kan ikke fastsette en lavere erstatning enn den garanterte minsteerstatningen.
 - Sameiet får dekket nødvendige kostnader til juridisk og teknisk bistand ved gjennomføring av skjønnet i tingretten.
 - **Tilbudsfrist 31. juli 2023**

5. Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn for midlertidig bruk av eiendommen
 - Gjelder kun midlertidig bruk av eiendommen
 - Sameiet får en garantert minsteerstatning på kr. 500 000,-. Hvorvidt sameiet har krav på ytterligere erstatning skal avgjøres ved rettslig skjønn i Ringerike, Asker og Bærum tingrett. Retten kan ikke fastsette en lavere erstatning enn den garanterte minsteerstatningen.

- Bakgrunnen for at SVV har sendt dette tilbudet er at de mener det ligger innenfor styrets kompetanse å inngå denne avtalen, fordi avtalen ikke innebærer permanent avståelse av sameiets eiendom, kun midlertidig bruk. Vi er uenig med SVV og mener at en eventuell godkjenning av avtalen må vedtas av årsmøtet med minst 2/3-flertall jfr. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).
- **Tilbudsfrist 14. juli 2023**

Vårt råd:

- Først og fremst er vårt klare råd til årsmøtet at sameiet inngår en av avtalene med statens vegvesen. Vår prioritering av hvilke av avtalene sameiet bør inngå følger nedenfor.
- Grunnen til at vi anbefaler sameiet å inngå avtale med statens vegvesen er at alternativet er å gjennomføre ekspropriasjonsskjønn i tingretten uten noen garantert erstatning, hvilket betyr at sameiet vil gå inn i en rettsprosess mot statens vegvesen med et svært usikkert utfall.
 - Rettens erstatningsutmåling skal basere seg på differansen mellom eiendommens salgsverdi med og uten arealet som avstås. Da er det f.eks. en nærliggende risiko for at retten ikke utmåler erstatning for arealet som medgår til støyskjerm. Retten vil kunne konkludere med at arealavståelsen ikke har noen betydning for salgsverdien til noen av leilighetene i sameiet. Det er flere eksempler fra rettspraksis på at erstatning for såkalte stripeavståelser (avståelser av mindre deler av en større eiendom) settes til kr. 0,-, eventuelt svært lavt.
 - Når det gjelder tap av vegetasjon tror vi retten vil utmåle erstatning for denne, men erstatningen vil trolig være beskjeden ettersom SVV vil bevare mye av eksisterende vegetasjon. Retten vil heller ikke utmåle erstatning for reetablering av like høye trær som står på eiendommen i dag. Det er flere eksempler fra rettspraksis på at retten mener at grunneier må tåle å plante lavere trær som vil vokse seg til i løpet av noen år. Også her skal retten vurdere hvilken betydning den tapte vegetasjonen har for salgsverdien.

Avtale 3

- Etter vårt syn bør sameiet inngå avtale 3, som ikke innebærer grunnavståelse.
- Erstatningsbeløpet er på et bra nivå, særlig sett hen til at sameiet ikke avgir noe grunn til statens vegvesen, og at mye av sameiets vegetasjon blir bevart. Vi tror ikke sameiet vil oppnå noe bedre resultat i retten.

Avtale 1

- Dersom årsmøtet ikke skulle ønske å inngå avtale 3, bør sameiet etter vårt syn inngå avtale 1, kjøpekontrakt iht. reguleringsplan.
- Erstatningsbeløpet er etter vårt syn på et akseptabelt nivå. Vi tror ikke sameiet vil oppnå en høyere erstatning i retten. Det er begrenset med vegetasjon som fjernes. Vi antar sameiet vil kunne reetablere den vegetasjonen som fjernes innenfor erstatningen på kr. 450 000,-.

Avtale 4 eller 5

- Dersom årsmøtet verken vil inngå avtale 3 eller 1, bør sameiet inngå avtale 4 eller 5.
- I begge avtaler får sameiet en garantert erstatning på kr. 500 000,-, slik at nedsiden ved en rettslig prosess er begrenset.
- Vi presiserer samtidig at vi tror oppsiden er begrenset. Mulighetene for å oppnå noe særlig høyere erstatning i tingretten enn kr. 500 000,- er etter vårt syn ikke særlig stor. Det er derfor en risiko for at sameiet taper differansen mellom kr. 500 000,- og den erstatningen som tilbys i hhv. avtale 3 og avtale 1.
- Det er per i dag heller ikke avtalt noen begrensning mtp. hvilken vegetasjon som skal bevares, slik at det ved disse avtalene er en risiko for at statens vegvesen fjerner mer vegetasjon.

- Når det er sagt bistår vi gjerne sameiet i skjønnsretten om sameiet skulle ønske å gå for avtale 4 eller 5.

Avtale 2

- Vi anbefaler ikke sameiet å inngå avtale 2 om utvidet kjøp, fordi avtalen gir en begrenset økt kjøpesum, kr. 100 000,-. Sameiet bør heller beholde dette arealet, i tilfelle f.eks. naboen i nord mot E18 skulle ønske å kjøpe det i fremtiden. Det er bedre sjanser for en god pris ved et slikt eventuelt salg.

Med vennlig hilsen / Kind regards,

INGERID EIDESVIK LIE

ADVOKAT MNA | LAWYER, PARTNER, BRÆKHUS

Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler: Trym Johannessen

Avtale om plassering av støyskjerm og bruk av anleggsbelte

(alternativ 3)

Tiltakshaver:

Staten ved Statens vegvesen

Grunneier:

Boligsameiet Michelets Vei 25/27 V/ Henrik Terjesen, eier av gnr. 14 bnr. 552 i Bærum kommune
Adresse: Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

1. Kontrakten gjelder

Grunneier avstår nødvendige rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta.

Inngrepet går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjøannes - Fornebu godkjent 31.05.2017, som er vist i utsnittet under:



Avtalen er begrenset til rett til plassering av støyskjerm og nødvendig adkomst for senere vedlikehold av støyskjermen, samt rett til midlertidig anleggsvei ifm. Bygging. Både støyskjerm og anleggsbeltet er vist i utklippet over. I tillegg regulerer avtalen endelig erstatning for midlertidig bruk av Michelets vei som adkomstvei til Holtet 45.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Rett til støyskjerm og adkosmtrett			
til vedlikehold av støyskjerm	1 RS	150000,00	150 000,00
Bepantning	1 RS	450 000,00	450 000,00
P-plasser (Folkehøgskolen)	1 RS	100 000,00	100 000,00
Sluttoppgjør Michelets vei (Hotlet 45)	1 RS	10000,00	10 000,00
Total erstatning:			<u>710 000,00</u>

a) Rund sum

Erstatningen er avtalt som rund sum, og tiltakshaver skal utbetale erstatningen innen fire uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra pantehavere, jf. punkt 2 b).

fastsatt nedenfor. Renten løper fra det tidspunktet når kontrakten er underskrevet av begge parter, hvis ikke annet er avtalt i «Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn».

Partene setter rentefoten til 3 % flat rente per år.

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Ryddigjøring

Det midlertidige beslaglagte arealet, planeres og sås til med gress. Sameiet står selv for evt. re-plantning av trær.

b) Bepantningen i anleggsbeltet

Trær med markert med grønn farge, uten rødt kryss, skal bevares. Ved etablering av anleggsvei og bygging av støyskjerm, skal annen vegetasjon forøkes bevares i størst mulig grad.



c) Anleggstidens varighet

Statens vegvesen plan er å være ferdig med bygging av støyskjerm innen 31.12.2023. Arbeidet skal utføres uten opphold fra oppstart til ferdigstillelse, men forsinkelser utenfor Vegvesenets kontroll, aksepteres.

d) Omregulering

Arealet regulert til annen veigrunn som er utenfor det som er regulert til støyskjerm, søker Vegvesenet for å omregulere samtidig med søknad om å omregulere bussveien.

e) Styrets godkjenning og sameiet godkjenning

Styret signerer avtalen innen 7. juli kl. 15:00, men med forbehold om sameiets godkjenning på ekstraordinært sameiermøte den 13. juli.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med denne avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

c) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkeloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

d) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 14 bnr. 552. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Selger

Kjøper

.....
Dato

.....
Dato

.....
Boligsameiet Michelets Vei 25/27 V/ Henrik Terjesen

.....
for Staten
ved Statens vegvesen

.....
Fødselsnummer/organisasjonsnummer

971 032 081
Organisasjonsnummer

94930640128
Bankkontonummer til selger

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner styrets avtale alternativ 3 med statens vegvesen. Hvor Statens Vegvesen betaler ut 710.000.- kroner i erstating til sameiet og dekker advokat kostnader.

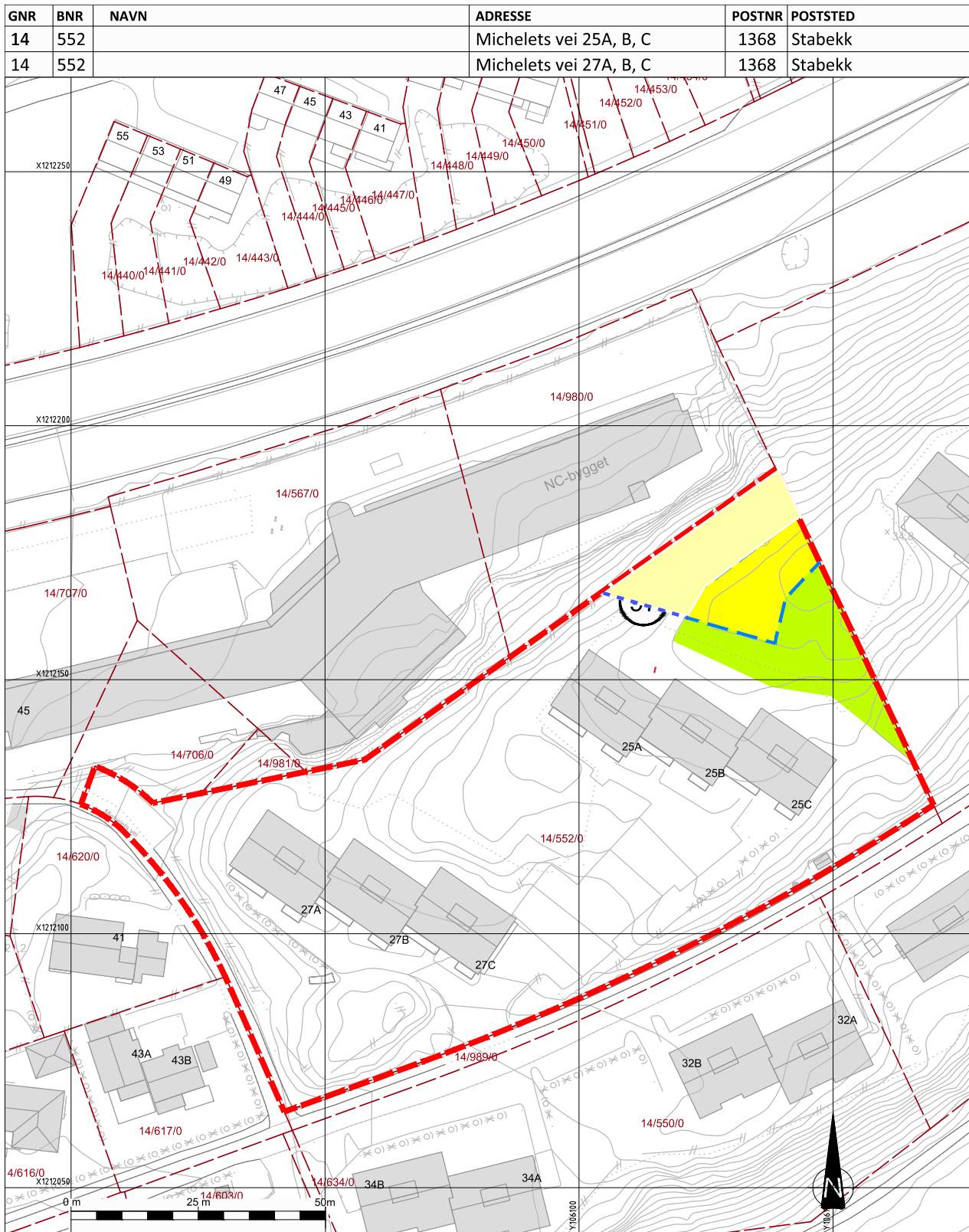
Styrets vurdering:

Styret har brukt mye tid på å forhandle frem en meget gunstig avtale for sameiet. Den skal være vesentlig bedre enn alle andre tilsvarende avtaler som er gjort i E18 prosjektet. Dette er et prosjekt vi skulle helst ha vært foruten, men vi har brukt alle tilgjengelige resurser for å ivareta sameiets interesser best mulig.

Styrets forslag til vedtak:

Vedta styrets forslag.

Vedlegg: Kart, to alternativer ved salg av tomt



Tegnforklaring:

- Ny eiendomsgrense
- - - Eiendomsgrense taksttegning
- Eiendomsgrense
- Permanent erverv
- Midlertidig beslag
- Midlertidig beslag, ikke regulert
- 81/45 Gårds-, bruksnummer
- XX Takstnummer

Arealberegning:

G/Br nr.	14/552/0
Permanent erverv:	213 m² 713 kvm
Midlertidig beslag:	537 m ²



Statens vegvesen

**E18. Lysaker - Ramstadsletta
Grunnerverv
Taksttegning**

Målestokk : 1:1000(A4)	Gnr/.Bnr : 14/552/0	Rev:
Dato : 2018-11-30	Tegn.nr: W 102 - 97	
Rev dato :		
Produsert av:		

Tiltaksrapport for Michelet Vei 25.

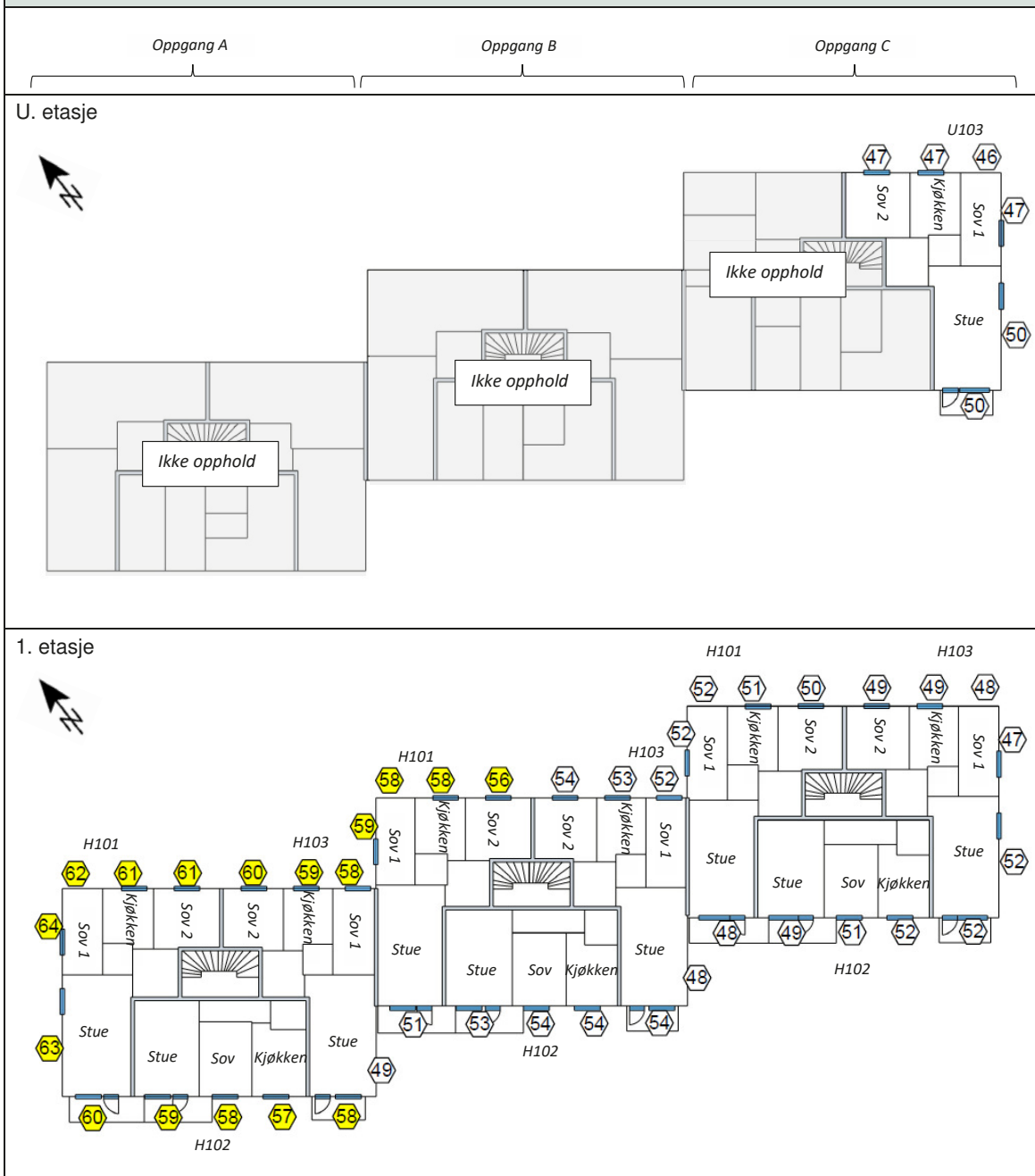
Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

Adresse:	Michelets Vei 25, 1368 Stabekk	Dato befart:	25.03.2022
Sameie/Styreleder:	Boligsameiet Michelets vei 25/27 Henrik Jørpeland Terjesen	Tlf. eier:	-
	Boligtype:	Boligblokk	
	Gnr/Bnr/Snr:	14/552	
	Bruksenhet:	-	
	ByggID:	6687725	
	Kulturminne:	Nei	
	Type:	-	
	Tiltak uteplass:	10 boenheter	
	Tiltak fasade:	17 boenheter	
	Tiltak ventilasjon:	17 boenheter	
	Dimensjonerende støykilde(r):	Ny E18	
	Beskrivelse av boligenhet	Byggeår 1961 (Kilde: Bærum kommune)	

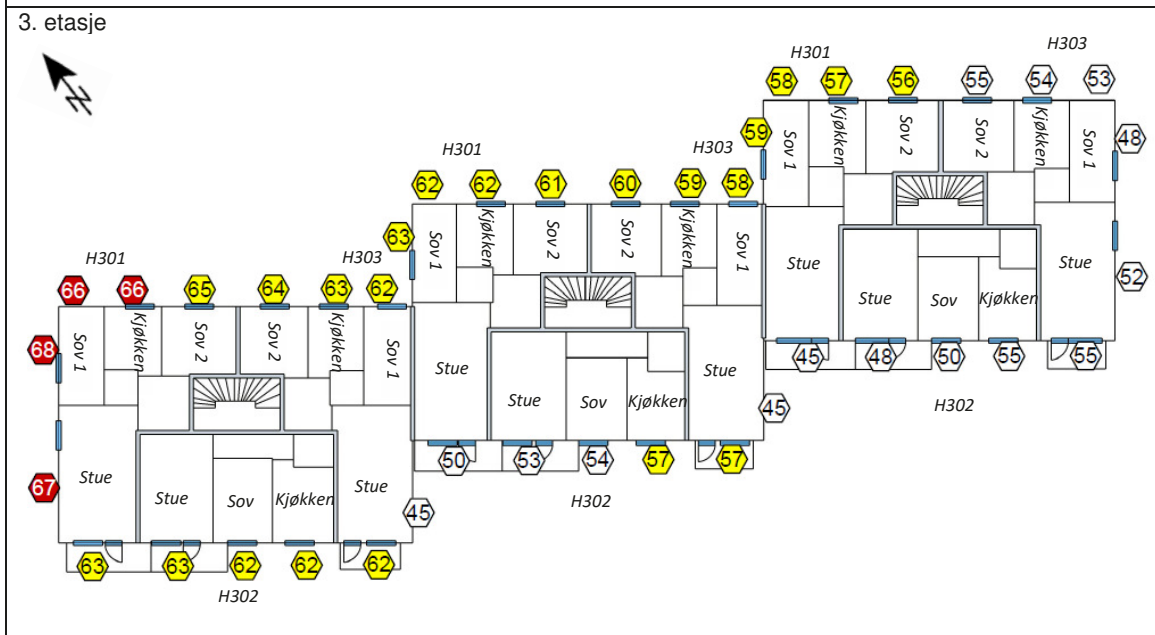
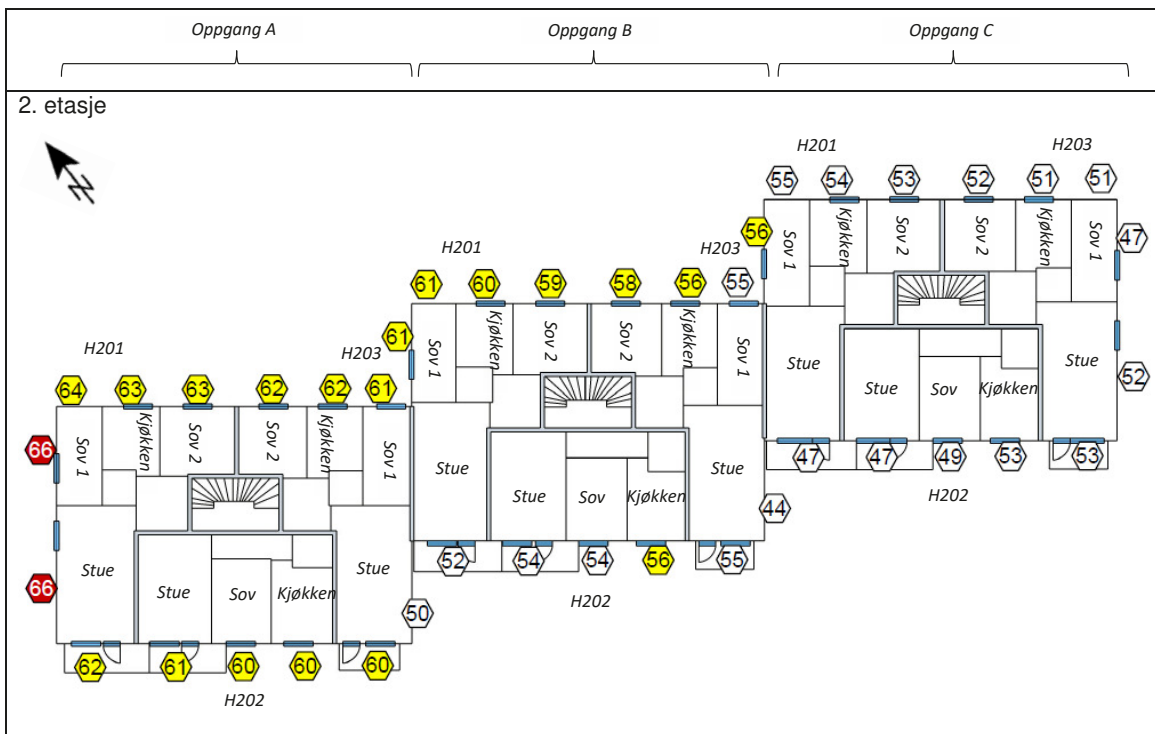
Kommentar	
Beregninger og vurderinger er basert på befaring og tegninger fra Bærum kommune.	
Det tas forbehold om endringer i forespeilet oppgraderinger av ventilasjonen dersom arbeidene avdekker uforutsette eksisterende løsninger som krever tilpasninger. Mtp. byggeåret kan kanalnettet være utført i asbestholdig materiale. Det søkes å prosjektere løsninger som fører til minst mulig bygningsmessige endringer/behov for asbestsanering.	

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE ■■■ STRAND	1 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Beregnete støynivåer ved fasade før tiltak, L_{den} – Ny E18



Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	2 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

**Kommentar**

Beregninger viser at støynivå er over grenseverdi på 10 balkonger.

Balkongene har tett rekkverk. En mer detaljert vurdering av støynivået på balkongene er gitt på neste side.

Revisjon:

01

Beregnet av: INO

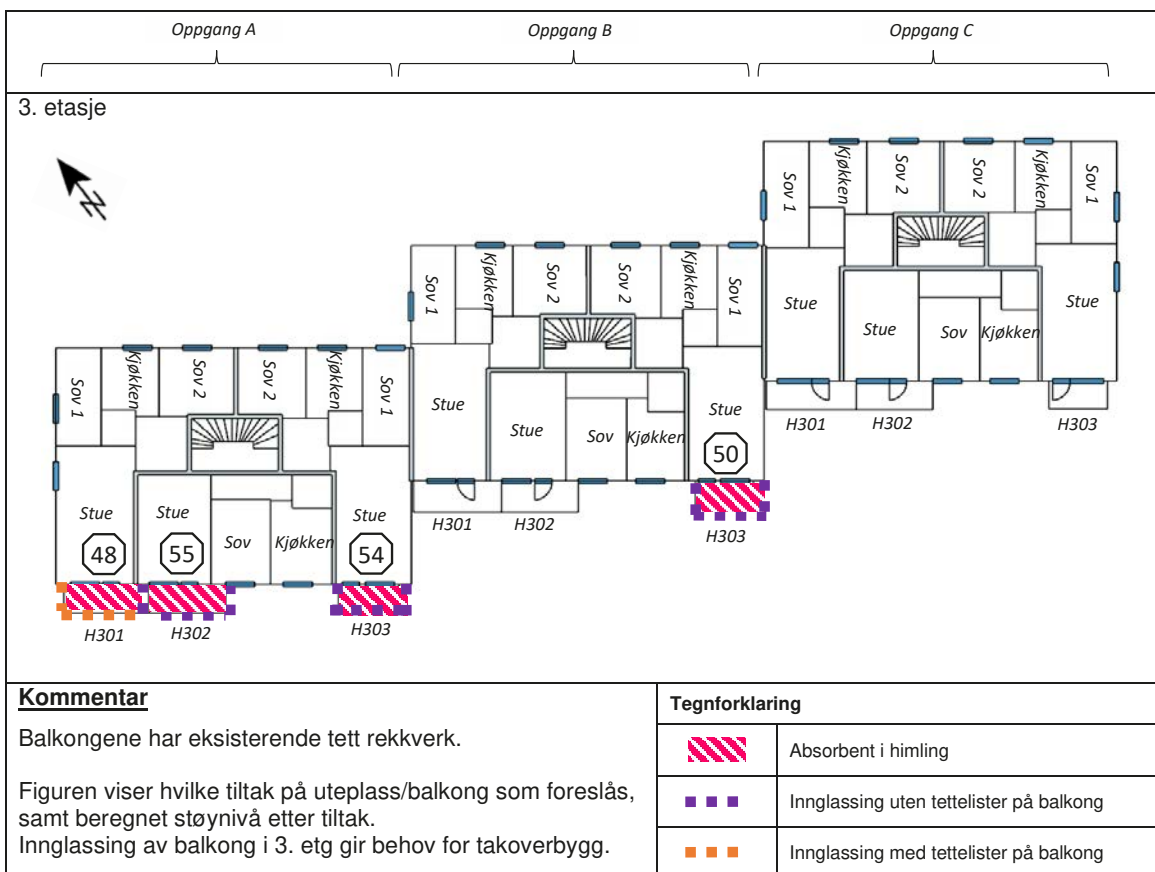
Dato:

24.05.2023

Kontrollert av: AUK




3 / 16



Omfang tiltak på balkong

Leilighet	Etasje	Tiltak	Lengde (m)	Areal absorbent (m ²)
A - H101	1	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	6	8
A - H102	1	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
A - H103	1	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
A - H201	2	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	6	8
A - H202	2	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
A - H203	2	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
A - H301	3	Innglassing med tettelist. Lydabsorbent i himling.	6	8
A - H302	3	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
A - H303	3	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8
B - H303	3	Innglassing uten tettelist. Lydabsorbent i himling.	8	8


Revisjon:	01	Beregnet av: INO		5 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

Eksisterende konstruksjoner			
	Beskrivelse	$R_w + C_{tr}$ [dB]	Konstruksjonsnr. Støybygg
Vegger	Murvegg (1, 2, 3. et.)	56	265
Tak	Isolert tak med kaldt loft	40	524
Vinduer	2-lags vindu (1, 2, 3. et.) 2-lags vindu (1, 2, 3. et.)	26 29	84 83
Dører	Dør med 2-lagsglass (1, 2, 3. et.)	29	83-dør
Ventilasjon	Naturlig avtrekk, Spalteventil (1, 2, 3. et.) Ytterveggventil (1, 2, 3. et.)	$(D_{n,w} + C_{tr})$ 29 31	459 374
Balkong	Uten skjerm	-	-

Beregnete støynivåer ved fasade og innendørs							
Leilighet	Rom	Et.	L_{den} [dB]	$L_{pA,ekv,24t}$ [dB]			Tiltak
			Ute <i>Kun ny E18</i>	Ute <i>Alle støykilder</i>	Inne før tiltak <i>Alle støykilder</i>	Inne etter tiltak <i>Alle støykilder</i>	
A - H101	Stue	1	63	61	36	29	Tiltak på balkong utenfor rom. Lyddempende ventil.
	Kjøkken	1	61	59	38	27	Lyddempende ventil. Vindu byttes.
	Sov 1	1	64	61	37	27	Lyddempende ventil. Vindu byttes.
	Sov 2	1	61	59	37	30	Lyddempende ventil.
A - H102	Stue	1	59	56	32	< 25	Tiltak på balkong utenfor rom.
	Kjøkken	1	57	55	34	27	Lyddempende ventil.
	Sov	1	58	55	33	26	Lyddempende ventil.
A - H103	Stue	1	58	55	30	<25	Tiltak på balkong utenfor rom.
	Kjøkken	1	59	57	36	29	Lyddempende ventil.
	Sov 1	1	58	56	34	27	Lyddempende ventil.
	Sov 2	1	60	58	36	29	Lyddempende ventil.
B - H101	Kjøkken	1	58	56	35	28	Lyddempende ventil.
	Sov 1	1	59	56	34	27	Lyddempende ventil.
	Sov 2	1	56	54	32	25	Lyddempende ventil.

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	6 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	 Statens vegvesen
---------------	---------------------------------------	---

A - H201	Stue	2	66	63	38	30	Tiltak på balkong utenfor rom. MBV.
	Kjøkken	2	63	61	40	< 25	Vindu byttes. MBV.
	Sov 1	2	66	64	40	25	Vindu byttes. MBV.
	Sov 2	2	63	61	39	30	MBV.
A - H202	Stue	2	61	58	34	< 25	Tiltak på balkong utenfor rom. MBV.
	Kjøkken	2	60	58	37	28	MBV.
	Sov	2	60	58	36	28	MBV.
A - H203	Stue	2	60	58	33	< 25	Tiltak på balkong utenfor rom. MBV.
	Kjøkken	2	62	59	38	30	MBV.
	Sov 1	2	61	58	34	28	MBV.
	Sov 2	2	62	60	38	29	MBV.
B - H201	Kjøkken	2	60	58	37	30	Lyddempende ventil.
	Sov 1	2	61	59	35	30	Lyddempende ventil.
	Sov 2	2	59	57	35	28	Lyddempende ventil.
B - H202	Kjøkken	2	56	54	33	26	Lyddempende ventil.
B - H203	Kjøkken	2	56	54	33	26	Lyddempende ventil.
	Sov 2	2	58	56	34	27	Lyddempende ventil.
C - H201	Sov 1	2	56	54	30	-	Ingen tiltak nødvendig.
A - H301	Stue	3	67	65	39	28	Tiltak på balkong utenfor rom. Vindu byttes. MBV.
	Kjøkken	3	66	63	42	29	Vindu byttes. MBV.
	Sov 1	3	68	65	41	29	Vindu byttes. MBV.
	Sov 2	3	65	63	41	28	Vindu byttes. MBV.
A - H302	Stue	3	63	60	35	29	Tiltak på balkong utenfor rom. MBV.
	Kjøkken	3	62	60	39	30	MBV.
	Sov	3	62	60	38	30	MBV.
A - H303	Stue	3	62	59	34	29	Tiltak på balkong utenfor rom. MBV.
	Kjøkken	3	63	61	40	28	Vindu byttes. MBV.
	Sov 1	3	62	60	37	30	MBV.
	Sov 2	3	64	62	40	28	Vindu byttes. MBV.
B - H301	Kjøkken	3	62	59	38	30	Lyddempende ventil.
	Sov 1	3	63	60	36	30	Lyddempende ventil.
	Sov 2	3	61	58	36	28	Lyddempende ventil.

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE ■■■ STRAND	7 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

B - H302	Kjøkken	3	57	55	34	27	Lyddempende ventil.
B - H303	Stue	3	57	55	30	26	Tiltak på balkong utenfor rom.
	Kjøkken	3	59	56	35	28	Lyddempende ventil.
	Sov 1	3	58	56	33	28	Lyddempende ventil.
	Sov 2	3	60	57	35	28	Lyddempende ventil.
C - H301	Kjøkken	3	57	55	34	26	Lyddempende ventil.
	Sov 1	3	59	56	32	26	Lyddempende ventil.
	Sov 2	3	56	54	32	< 25	Lyddempende ventil.


Beskrivelse av tiltak (Tiltakene er markert i plantegning)	
Vegger	Ingen tiltak
Tak	Ingen tiltak
Vinduer	Vindu markert i plantegning byttes til vindu med lydreduksjon $R_w+C_{tr} \geq 38$ dB.
Dører	Ingen tiltak
Balkong	Innglassing uten tettelst. Lydabsorbent i himling (A-H101, A-H102, A-H103, A-H201, A-H202, A-H203). Innglassing uten tettelst. Takoverbygg. Lydabsorbent i himling (A-H302, A-H303, B-303). Innglassing med tettelst. Takoverbygg. Lydabsorbent i himling (A-H301).
Ventilasjon	<p>Det installeres lyddempende ytterveggventiler for tilluft med $D_{n,w}+C_{tr} \geq 39$ dB. Antall ventiler og forslag til plassering av disse er angitt på plantegninger og indikert med blå piler. Antall vil avhenge av leilighetsstørrelse og luftmengdebehov. De nye ventilene vil erstatte eventuelle eksisterende ventiler, i vegg eller som spalte i vindu, i rom der støynivåene tilsier at støytilltak skal gjennomføres. Eksisterende ventiler, som ikke skiftes til nye, tettes eller fjernes (ved utskifting av vindu).</p> <p>For å sikre tilluft gjennom de nye ventilene vil teknisk løsning for avtrekk prosjekteres. Alternativ løsning kan være:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Etablering av avtrekk i den enkelte leilighet 2. Oppgradering av avtrekk via felles ventilasjonskanal 3. En kombinasjon av disse. <p>Endelig løsning vil bli prosjektert av entreprenøren.</p> <p>Mekanisk balansert ventilasjon etableres i noen leiligheter. Alle eksisterende ventiler i rom med tiltak tettes. Tilluft etableres på Soverom og Stue, avtrekk etableres på Bad og Kjøkken. Aggregat plasseres på kjøkken (i kombinasjon med kjøkkenhette), eller annet egnet sted.</p> <p>Det skal sikres at det blir god nok luftgjennomstrømning til rom med tiltak. Dette innebærer at løsning for overstrømning mellom rom med tilluft og rom med avtrekk må etableres. Nytt eller oppgradert anlegg skal ikke forringe ventilasjon eller brannsikkerheten i leiligheter uten tiltak.</p> <p>Dersom det er tilfeller der kjøkkenventilator eller mekanisk vifte i enkelte boenheter er tilkoblet felles ventilasjonskanal/-sjakt, anbefales det at disse frakobles på initiativ fra styret i sameiet/borettslaget, da disse forringer avtrekket for øvrige boenheter.</p>

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	8 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

Omfang tiltak i rom							
Leilighet	Rom	Et.	Ventil (stk)	Avtrekk (stk)	Vindu/Dør Vx/Dx: BxH, type, (antall) <i>Angitte mål er mellom utforinger</i>	Vegg, innvendig (m ²)	Himling (m ²)
A - H101	Stue	1	1 ny	-	-	-	-
	Kjøkken	1	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 1	1	1 ny	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 2	1	1	-	-	-	-
	Bad	1	-	1*	-	-	-
A - H102	Stue	1	-	-	-	-	-
	Kjøkken	1	1	-	-	-	-
	Sov	1	1	-	-	-	-
	Bad	1	-	1*	-	-	-
A - H103	Stue	1	-	-	-	-	-
	Kjøkken	1	1	-	-	-	-
	Sov 1	1	1	-	-	-	-
	Sov 2	1	1	-	-	-	-
	Bad	1	-	1*	-	-	-
B - H101	Kjøkken	1	1	-	-	-	-
	Sov 1	1	1	-	-	-	-
	Sov 2	1	1	-	-	-	-
	Bad	1	-	1*	-	-	-
B - H201	Kjøkken	2	1	-	-	-	-
	Sov 1	2	1 ny	-	-	-	-
	Sov 2	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-
B - H202	Kjøkken	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-
B - H203	Kjøkken	2	1	-	-	-	-
	Sov 2	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-
C - H201	Sov 1	2	-	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	9 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

B - H301	Kjøkken	3	1	-	-	-	-
	Sov 1	3	1 ny	-	-	-	-
	Sov 2	3	1	-	-	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-
B - H302	Kjøkken	3	1	-	-	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-
B - H303	Stue	3	-	-	-	-	-
	Kjøkken	3	1	-	-	-	-
	Sov 1	3	1 ny	-	-	-	-
	Sov 2	3	1	-	-	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-
C - H301	Kjøkken	3	1	-	-	-	-
	Sov 1	3	1 ny	-	-	-	-
	Sov 2	3	1	-	-	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-

Omfang tiltak i rom							
Leilighet	Rom	Et.	Tilluft MBV (stk)	Avtrekk MBV (stk)	Vindu/Dør Vx/Dx: BxH, type, (antall) <i>Angitte mål er mellom utforinger</i>	Vegg, innvendig (m ²)	Himling (m ²)
A - H201	Stue	2	1	-	-	-	-
	Kjøkken	2	-	1*	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 1	2	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 2	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-
A - H202	Stue	2	1	-	-	-	-
	Kjøkken	2	-	1*	-	-	-
	Sov	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-
A - H203	Stue	2	1	-	-	-	-
	Kjøkken	2	-	1*	-	-	-
	Sov 1	2	1	-	-	-	-
	Sov 2	2	1	-	-	-	-
	Bad	2	-	1*	-	-	-

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	10 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

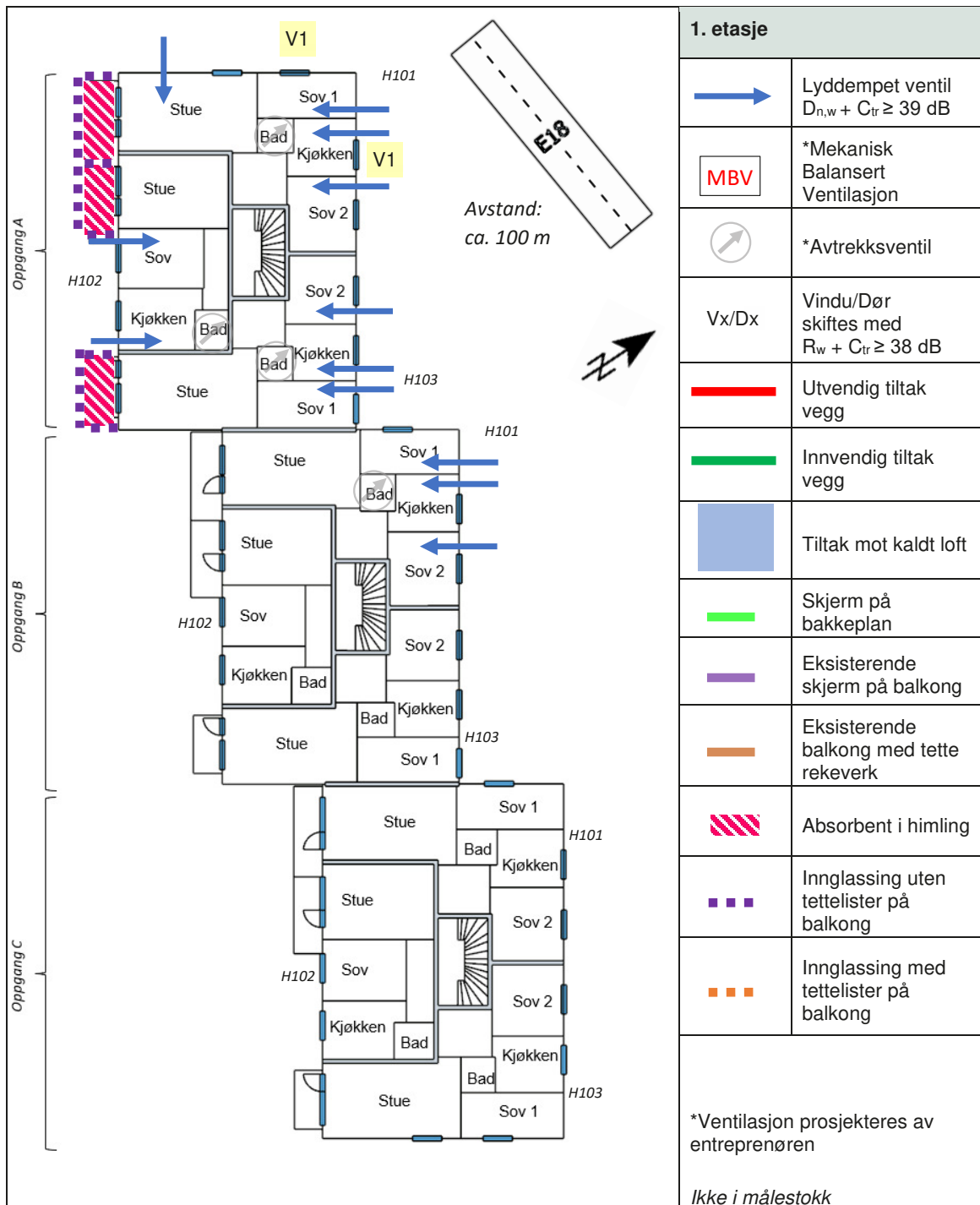
Løpenr. 11900	E18VK Lysaker-Ramstadsletta, område 1	
---------------	---------------------------------------	---

A - H301	Stue	3	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Kjøkken	3	-	1*	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 1	3	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 2	3	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-
A - H302	Stue	3	1	-	-	-	-
	Kjøkken	3	-	1*	-	-	-
	Sov	3	1	-	-	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-
A - H303	Stue	3	1	-	-	-	-
	Kjøkken	3	-	1*	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Sov 1	3	1	-	-	-	-
	Sov 2	3	1	-	V1: 1,3x1,1, åpningsbart (1 stk.)	-	-
	Bad	3	-	1*	-	-	-

*Ventilasjon prosjekteres av entreprenøren. Dersom endret ventilasjonsløsning i bygget medfører forringet ventilasjon i underliggende leiligheter uten tiltak, må ny løsning også prosjekteres for disse.

Totalt netto areal utvendig tiltak på vegg: 0 m²

Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	11 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		



Revisjon:

01

Beregnet av: INO

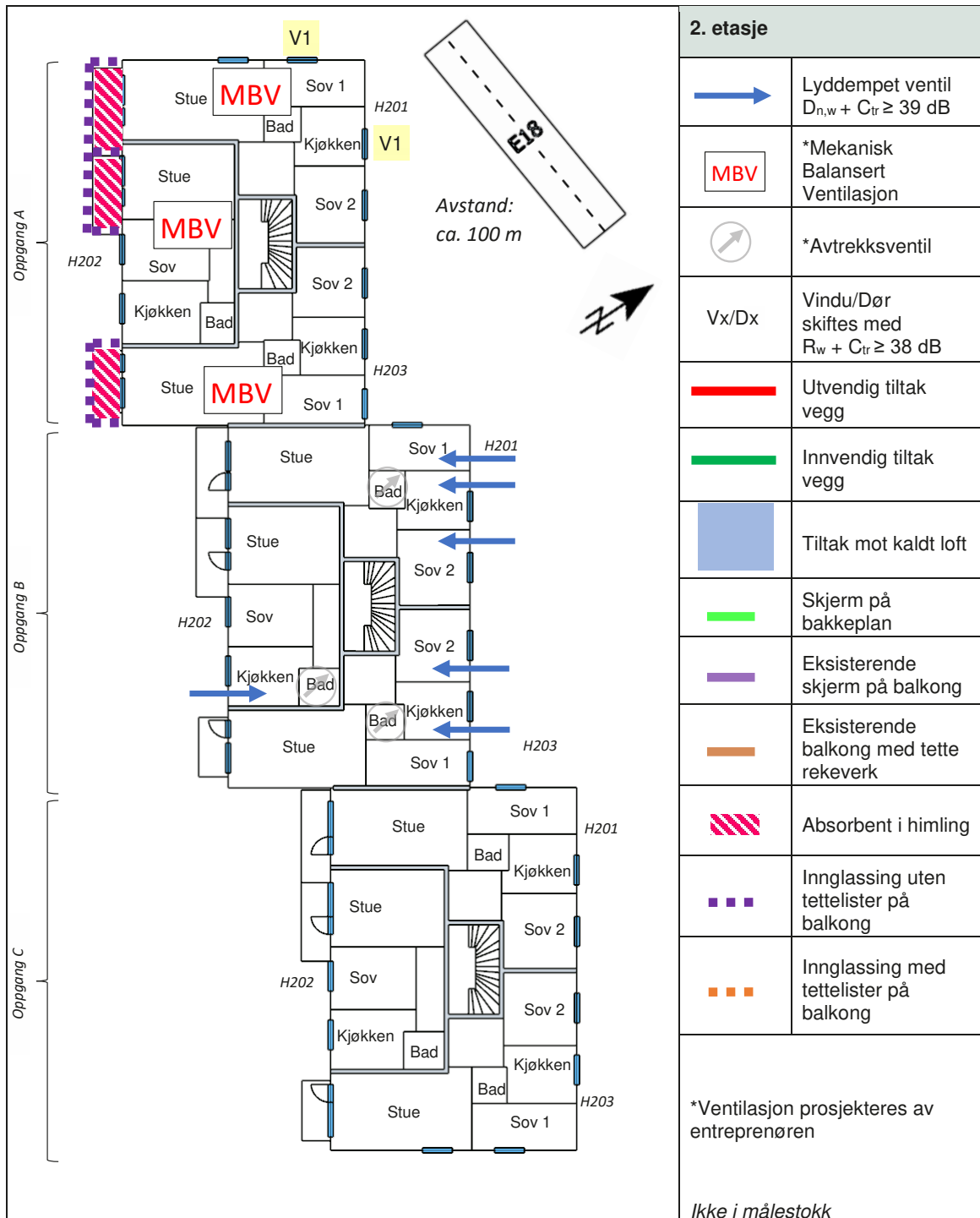
Dato:

24.05.2023

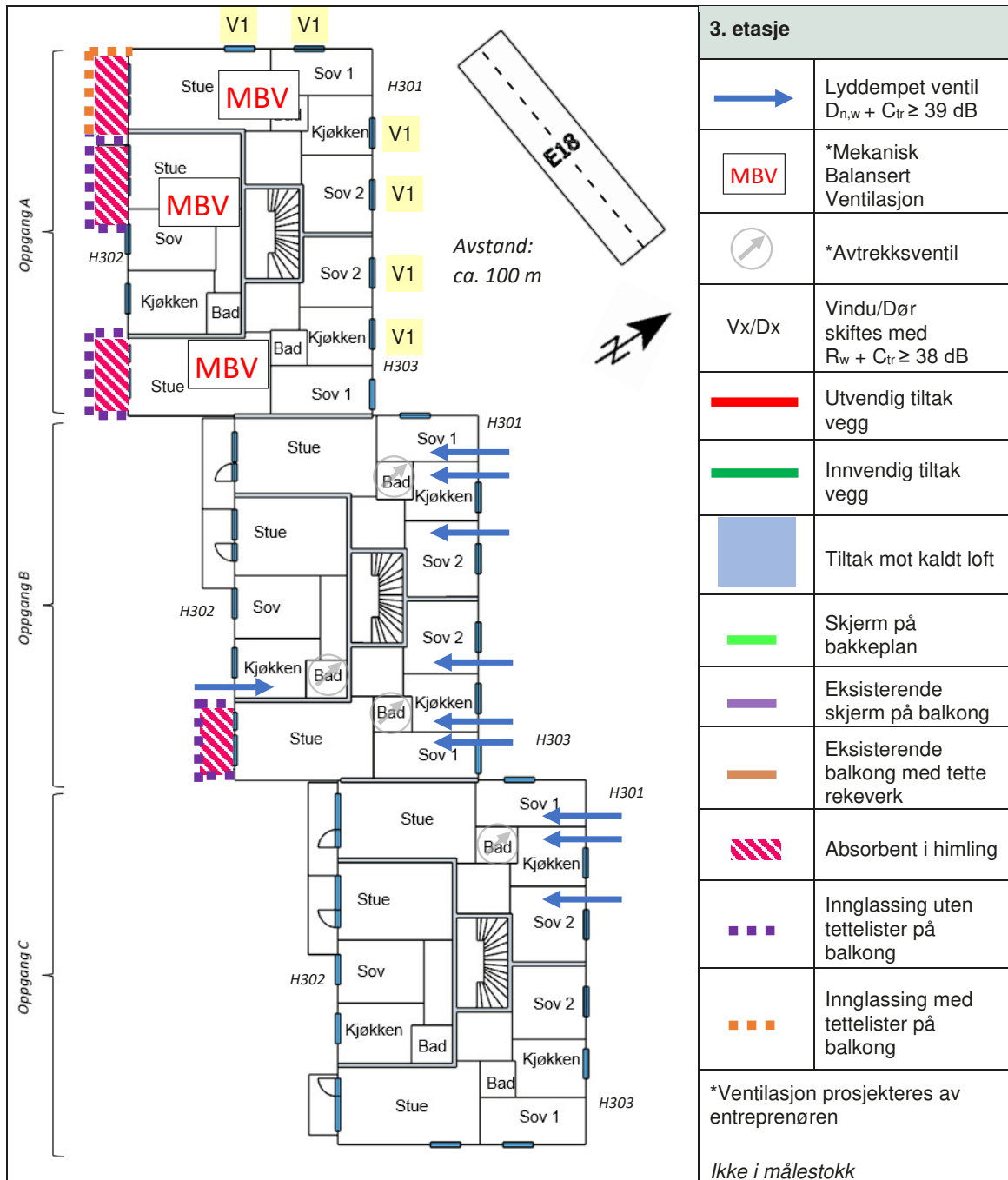
Kontrollert av: AUK

BREKKE STRAND

12 / 16



Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE :: STRAND	13 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		



Revisjon:

01

Beregnet av: INO

Dato:

24.05.2023

Kontrollert av: AUK

BREKKE ■■■ STRAND

14 / 16



Revisjon:

01

Beregnet av: INO

Dato:

24.05.2023

Kontrollert av: AUK

BREKKE ■■■ STRAND

15 / 16

Fasade nordvest



Fasade nordøst



Fasade sørvest



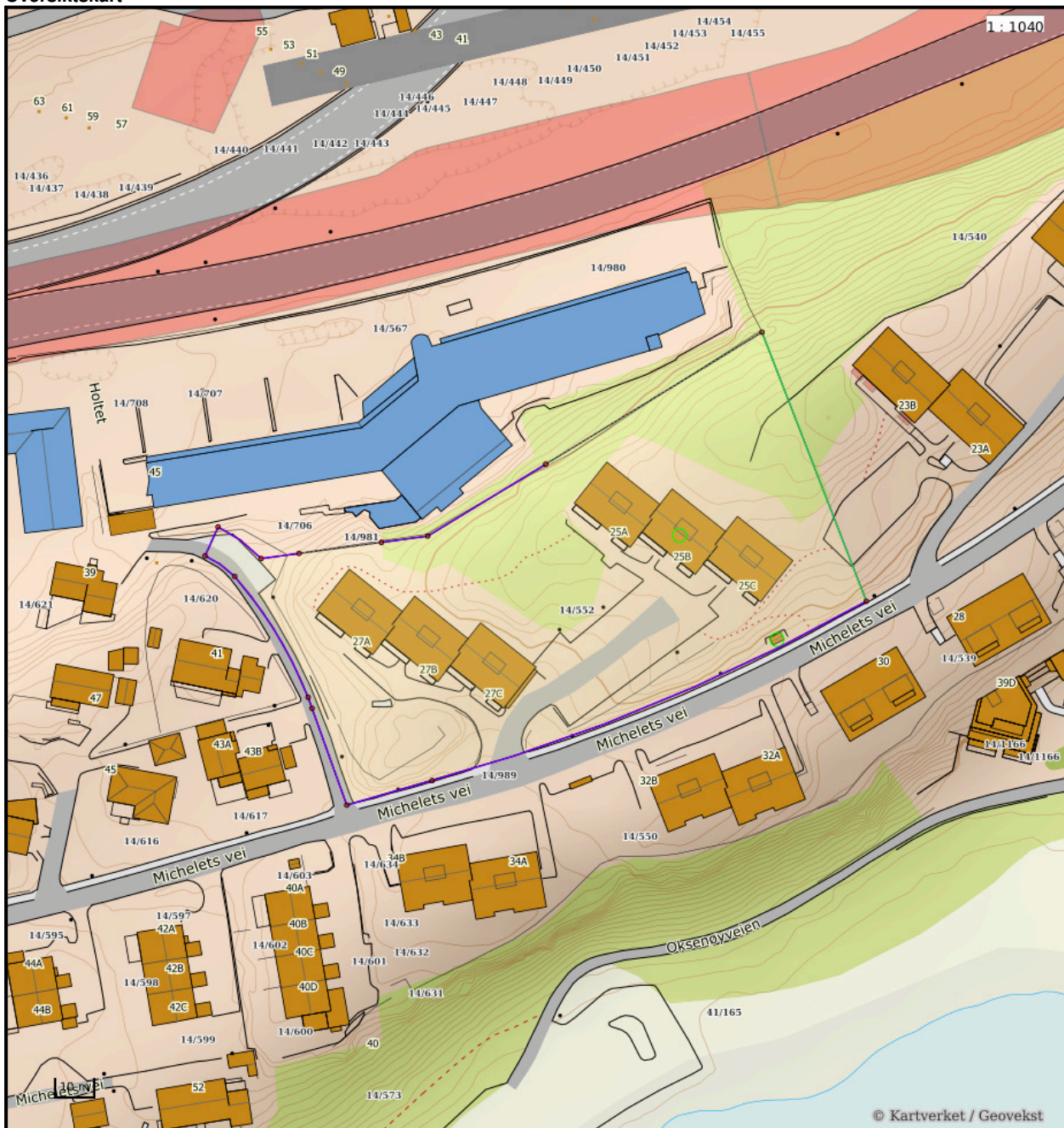
Revisjon:	01	Beregnet av: INO	BREKKE  STRAND	16 / 16
Dato:	24.05.2023	Kontrollert av: AUK		

**Matrikkelkart/Plankart/
kommuneplankart**

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Bærum KNR 3201 - GNR 14 / BNR 552 / FNR 0 / SNR 25



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

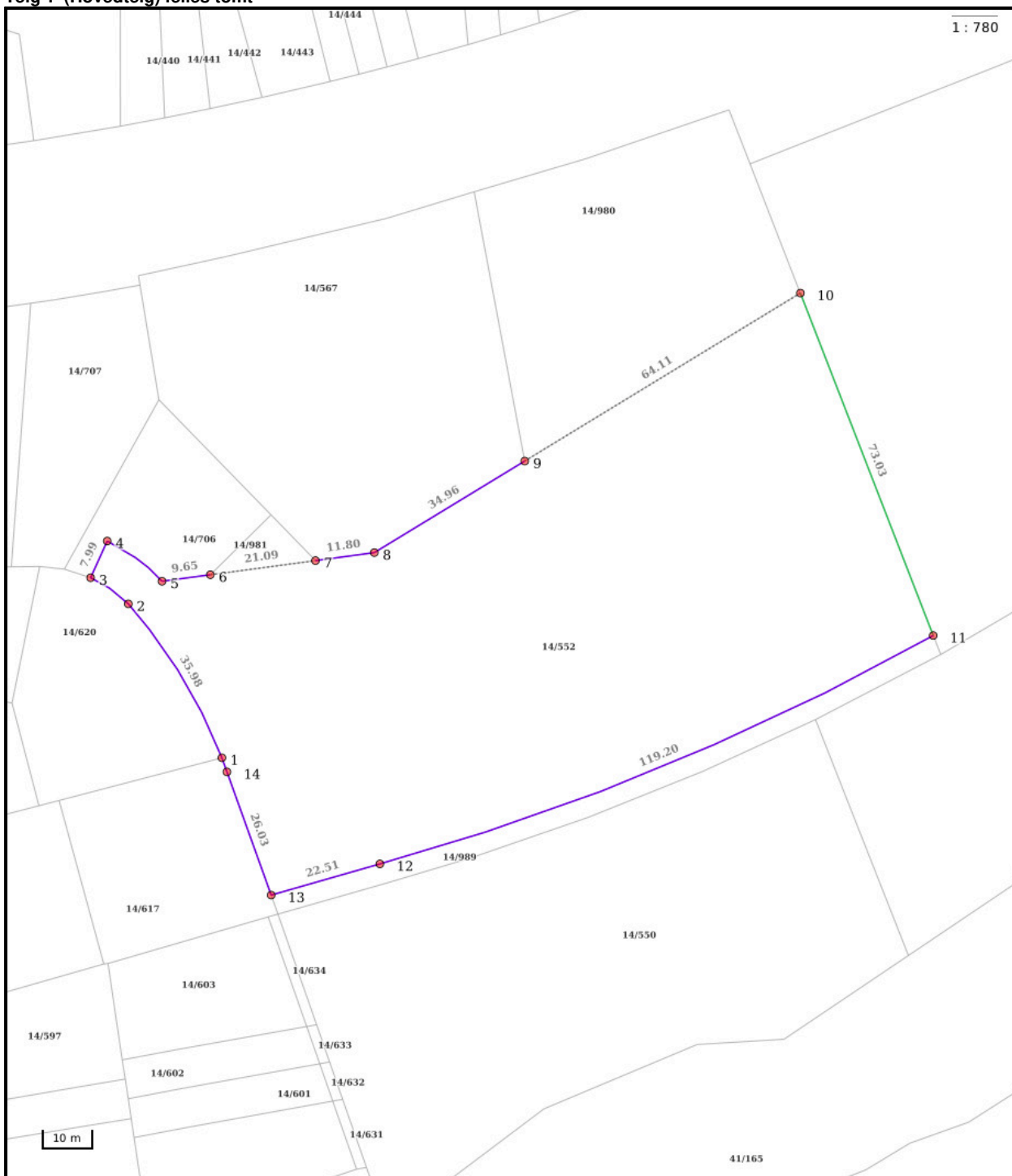
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- - - Fiktiv / Teigdeler
- - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 9 525,80m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 803,71	589 931,07	35,98m	Terrengmålt	36	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 832,48	589 909,78	9,14m	Terrengmålt	36	-25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 836,99	589 901,89	7,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 844,54	589 904,52	13,60m	Terrengmålt	36	33,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 837,58	589 916,09	9,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 839,73	589 925,50	21,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 641 844,42	589 946,06	11,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 847,05	589 957,56	34,96m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 867,88	589 985,64	64,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 641 906,08	590 037,13	73,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 840,68	590 069,64	119,20m	Terrengmålt	13	496,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 785,55	589 964,27	22,51m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 777,43	589 943,28	26,03m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 801,05	589 932,34	2,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



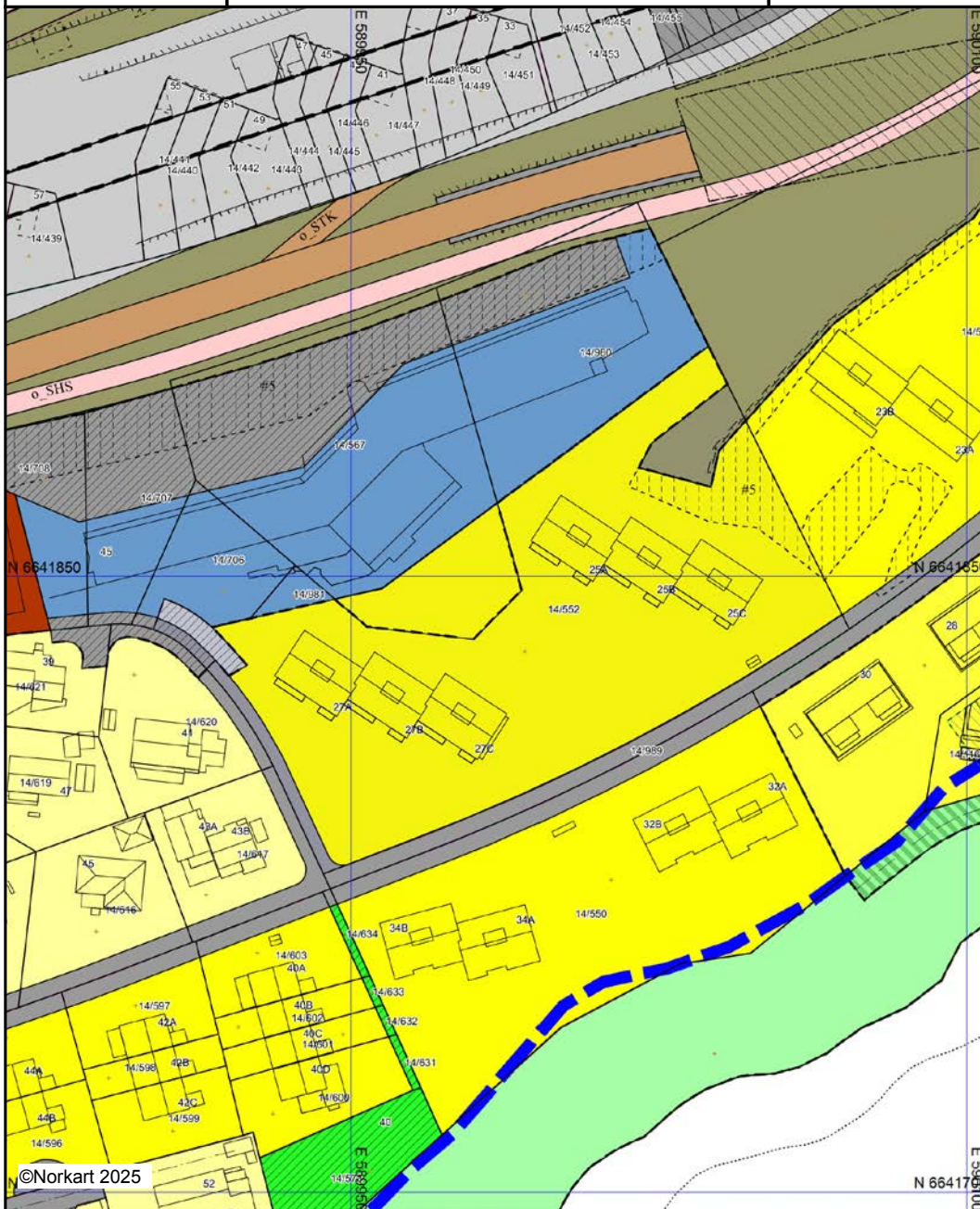
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/552/0/25
Adresse: Michelets vei 25B
Dato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

N 6641900

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart			Eiendomsgrense som skal oppheves
	Grunneiendom		Byggegrense
	Seksjon		Bebyggelse som inngår i planen
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Hjelpelinje fiktiv		Regulert senterlinje
	Grense <= 10 cm		Frisiktslinje
	Grense <= 30 cm		Regulert støyskjerm
	Grense < 200 cm		Regulert støttemur
	Grense < 500 cm		Bru
	Grense >= 500 cm		Tunnel
Andre planobjekter			Avkjørsel
	Grense for rikspolitiske retningslinjer		Påskriftfelt navn
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)			
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Konsentrert småhusbebyggelse		
	Blokkbebyggelse		
	Område for kontor		
	Almennyttig undervisning (skole, universitet)		
	Almennyttig kirke		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. . .)			
	Kjøreveg		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, . . .)			
	Park		
	Turveg		
	Friområde i sjø og vassdrag		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26, . . .)			
	Naturvernområde (på land)		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27, . . .)			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 28)			
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Næringsbebyggelse		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 1985 § 29)			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Hovednett for sykkel		
	Kollektivtransport		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)			
	Kombinerte grønnstrukturformål		
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 1985 § 30)			
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)			
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 § 31)			
	Bestemmelseområde -Anlegg- og riggområde		
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL 1985 § 32)			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		



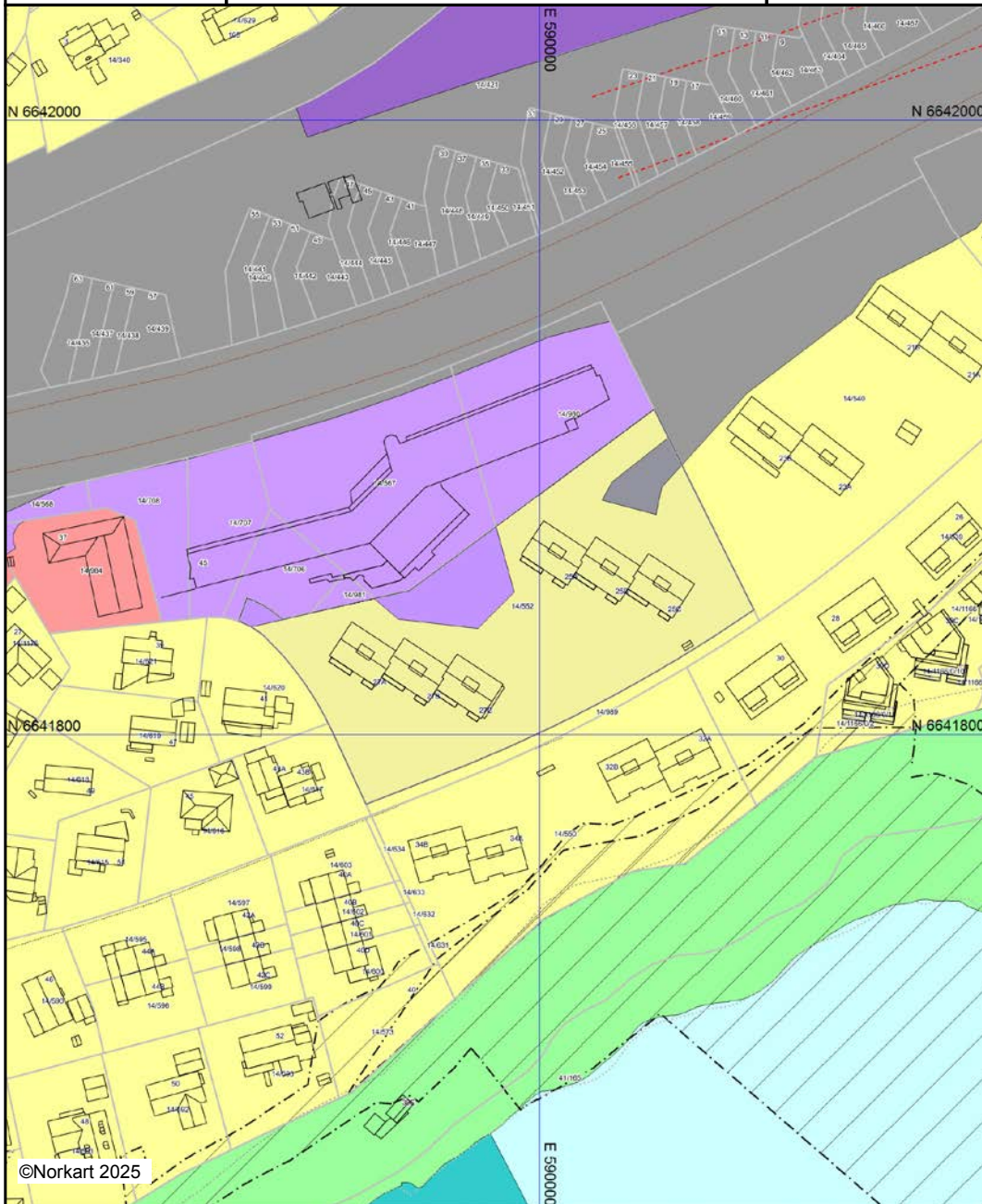
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/552/0/25
Adresse: Michelets vei 25B
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32





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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)


 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende


 Næringsbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - framtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk


 Veg - framtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørens

 Småbåthavn - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)


 Angitthensynsgrense


 Forbudsgrense sjø


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Grense for arealformål

 Fjernveg tunnel - framtidig

 Turveg/turdrag - nåværende

 Jernbane - nåværende

 Kollektivtrase - nåværende

 Kollektivtrase - framtidig

Kommunedelplan



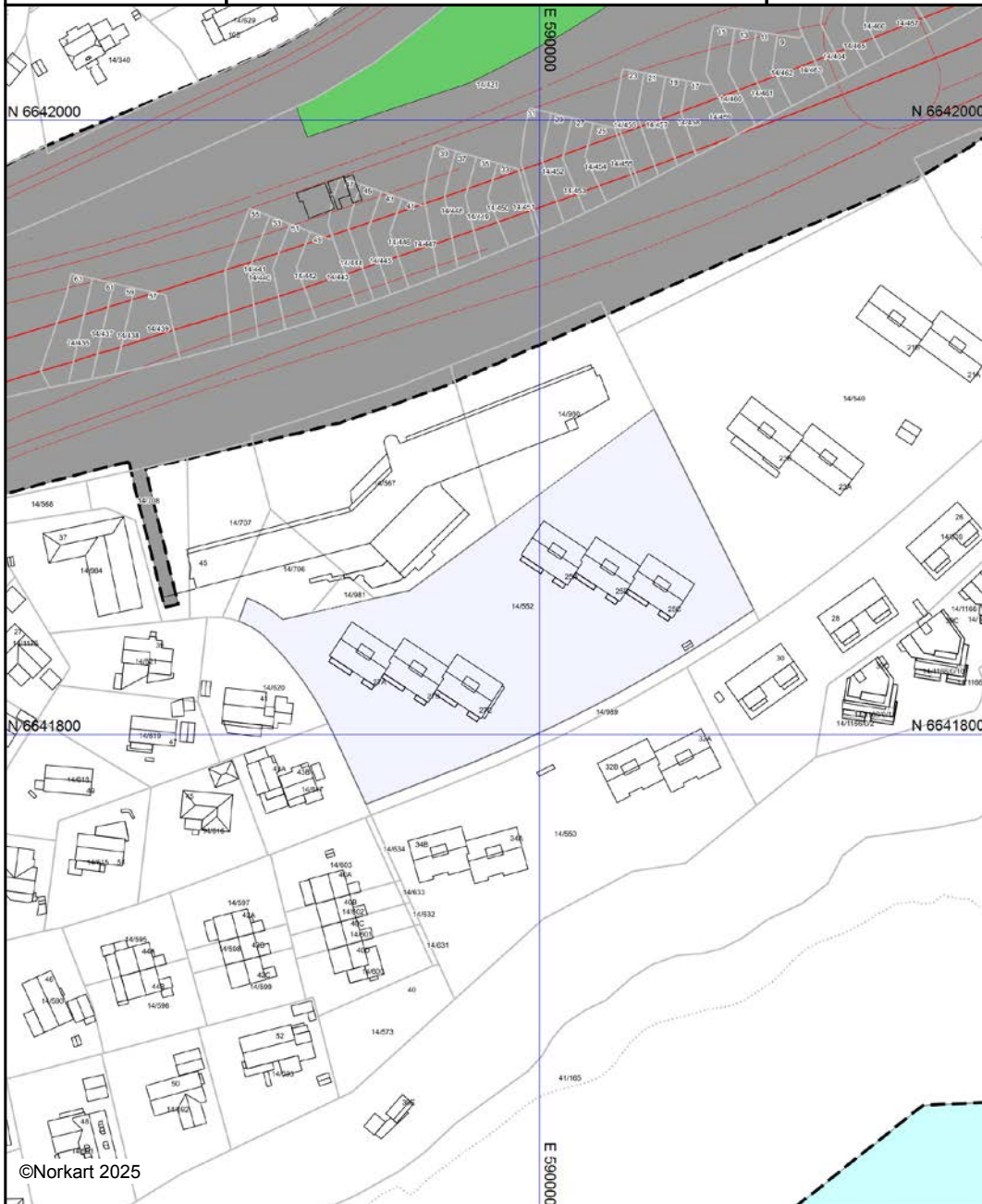
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/552/0/25
Adresse: Michelets vei 25B
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - framtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørend


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Planens begrensning


 Grense for arealformål


 Fjernveg - framtidig


 Samleveg - framtidig


 Samleveg bro - framtidig

 Adkomstveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg bro - framtidig

 Kollektivtrase - framtidig

 Kollektivtrase tunnel - framtidig



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Michelets vei 25B
1368 STABEKK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland**Telefon:** 912 46 082
E-post: fm@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