

aktiv.

Hamangskogen 69, 1338 SANDVIKA

Lekker 2-roms leilighet pusset opp i 2021. Super sentral beliggenhet. Vestvendt balkong. Trappefri adkomst. Heis.



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 872,-
Omkostn.: Kr 130 946,-
Total ink omk.: Kr 5 368 818,-
Felleskostn.: Kr 3 376,-
Selger: Erick Fernando Alves
Penelope Psillakis

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 69/73 kvm
Tomtstr.: 15961.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 48
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1115260064

Lekker 2-roms leilighet pusset opp i 2021. Super sentral beliggenhet. Vestvendt balkong.

Velkommen til Hamangskogen 69, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling! Dette er en strøken og romslig 2 - roms som er pusset opp i 2021. Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom. Trappefri adkomst gjør at leiligheten passer til alle aldersgrupper. For øvrig heis i bygget. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon.

- Pusset opp 2021
- Vestvendt balkong
- Heis i bygget
- Garasjeplass med EI-lader
- Barnevennlig
- Pent opparbeidet fellesareal
- Gange til Sandvika m/ tog & buss
- Eierleil / mulig med utleie
- Vaskerom
- Gulvvarme
- Peis i stuen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	23
Nabolagsprofil	51
Budskjema	60

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

4. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer i tillegg en bod oppmålt til ca. 4 m² i 4. etasje. En bod med utvendig adkomst oppmålt til ca. 1 m². Bodene er lagt til som BRA-e i beregningen. Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15961.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 15 961,6 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Hamangskogen 69 har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde i Sandvika/Hamang. Eiendommen ligger fint til i en blindvei, i et svært sentralt boområde med lite

trafikk. Barneskole og barnehage ligger innenfor kort gangavstand. Det er kun 10 minutters gange til Sandvika togstasjon. Herfra er det direkte tog som tar deg til Oslo sentrum på bare 20 minutter. Bussholdeplass ligger 3 min gange fra boligen. Sandvika er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog.

Sandvika Storsenter og sentrum ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og kan tilby alt av forretninger og servicetilbud. Sandvika har med tiden fått bystatus og kan i tillegg til Sandvika Storsenter by på hyggelige cafeér, restauranter og shoppingtilbud. Sandvika Storsenter er Norges største kjøpesenter målt i omsetning. Med 192 butikker og spisesteder har senteret en bred butikkmix bestående av både kjede- og nisjebutikker. Sandvika sentrum tilbyr for øvrig kino med åtte saler, og rett ved siden av denne ligger Bærum Kulturhus. Dette brukes hovedsakelig til danseforestillinger og konserter. Sandvika Stasjon er et knutepunkt for kollektivtrafikk som buss, tog og flytog.

Idylliske Kalvøya og Kadettangen ligger således i Sandvika, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv på sommerstid. Kadettangen ble nylig oppgradert og fornyet, og stod ferdig sommeren 2019. Her er det stupetårn, badebenge, treningsapparater, lekeplasser, sandvolleyballbaner og masse mer. Et eldorado for barnefamilien på sommerstid. Her er det også flotte turmuligheter!

Det er også kort vei til Vestmarka for den som liker skog og mark, med tilgang til fine og snøsikre skiløyper vinterstid og flotte turstier på sommerstid. Hamangskogen er et meget allsidig boområde, passende for folk i alle aldre!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bygningssakkyndig

Mikkel Degland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader kledd med teglstein.

Tilnærmet

flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besikket).

Balkongdør og vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue. Vinduer

med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.05.2026 av Bærum Takst og Eiendom v/ Mikkel Degland med teknisk beskrivelse av eiendommen.

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskiller er i betongdekker fra byggeåret 1983. Det registreres synlige og målbare skjevheter i etasjeskillet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad vurderes etter NS3600:2018; forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom. Over en lengde på 2 meter måles det 26mm på soverom og 44mm i stue.

Forhold som har fått TG2:

Bad:

- Årsak: Noen veggfliser har bom (hulrom under) med redusert vedheft.

Risiko: Økt fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

- Fallforhold i dusjsonen er målt og vurdert som ikke tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, se under:

Tilstandsgrad vurderes da gulvet i dusjsonen er stedvis flatt, slik at vann blir liggende ved sluk. Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser. Risiko: Stående vann og redusert avrenning; fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Risiko: Lekkasje kan bli stående skjult og gi fukt-/råteskader i konstruksjoner før de oppdages.

Overflater gulv:

- Tilstandsgrad vurderes da fallforhold i rommet ikke er tilfredsstillende iht. krav på

oppføringstidspunktet, det er målt kun 5mm høydeforskjell til terskel. Deler av gulvet ble ikke målt da det står innredning / vaskesøyle i veien for overflatene. Det registreres hulrom for flere av gulvflisene. Risiko: Stående vann og vannspredning mot terskel; redusert vedheft kan gi sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning.

Tilliggende konstruksjoner våtrom/vaskerom:

- Vaskerommet har vegger mot bad, kjøkken og naboileilighet og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen. Ved manglende hulltaking mot våtzone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Men det er verdt å merke seg at våtrommet kun er brukt som vaskerom. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Generell info:

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverket uavhengig av om det er lovpålagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det følger av selgers egenerklæringsskjema:

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

Jeg kjenner til at Bærum kommune arbeider med nye reguleringsplaner for Hamang#området. Kommunen har lagt ut et planprogram for Hamang, Smedbyen og nedre del av Jongsåsveien til offentlig ettersyn. Planene tar sikte på å utvikle området til et mer bymessig miljø med boliger, næring, service, kulturtilbud og nye møteplasser. Det legges også opp til bedre gang# og sykkelforbindelser og styrking av grønnstrukturen langs Sandvikselva. Planområdet kan på sikt åpne for over 2000 boliger og ulike typer næringsvirksomhet.

Jeg kjenner også til at Statnett har fått konsesjon for oppgradering av kraftforsyningen i området, inkludert ny 420 kV kraftledning mellom Hamang, Bærum og Smestad. Dette innebærer utskifting av eksisterende 300 kV#linje i samme trasé. Tiltaket er del av en større modernisering av regionalnettet.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 73 kvm

BRA-i 69 kvm:

Leilighet:

1. etg: Entré, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Terrasse- og balkongareal

1. etasje: 10 m² balkong

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befæringsdato 18.05.2026 utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Hamangskogen 69! Dette er en strøken og romslig 2 - roms som er pusset opp i 2021. Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom. Trappefri adkomst gjør at leiligheten passer til alle aldersgrupper. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon.

Entré:

Entrèen innredes med knagger, hattehyller, skohylle og kommode som gir god oppbevaringsplass for både sko og yttertøy. Trenger en mer oppbevaringsmuligheter, er det mulighet for entrémøbler som garderobeløsning o.l.

Stue & balkong:

Flott størrelse på stuen som gir mulighet for å møblere med både spisestuemøblement og egen tv-seksjon. Peis i sentrum av rommet, som gir mye glede på kalde vinterdager. Oppbevaringsløsning som bokhyller/seksjon eller tv-møbel er det også rom for. Fra stuen er det utgang til balkong som gir plass for utemøbler og spisebord.

Soverom:

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

Kjøkken:

Pent kjøkken med åpen løsning mot stuen. Epoq kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2021. Her er det godt med skaplass samt benkeplass. Kjøkkenet er innredet med laminat benkeplate, skap, oppvaskkum, benkebelysning over kjøkkenbenk, integrert kjøleskap med fryser fra Samsung. Integrert oppvaskmaskin fra Electrolux. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn samt induksjonstopp fra Bosch. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er kun de integrerte hvitevarene som følger med.

Bad:

Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Badet er innredet med vegghengt servantskap, veggente skap, dusjsone med innfellbare dører av glass og vegghengt toalett. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Nedsenket himling med downlights.

Vaskerom:

Vaskerom oppgradert i 2021. Flislagt gulv. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert på vegg. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakeluke plassert ved opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles gang. Hovedsikring er på 40A. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Leiligheten disponerer således over 2 boder.

Innbo og løsøre

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

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

Følger ikke med: lamper på soverommet, lampen over kjøkkenbordet og Sonos høyttalerne på soverommet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i henhold til seksjonering. Plassen er markert med nr. 1, og det er montert El-bil lader fra Charge365. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Radonmåling

Dersom utleie:

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

47 872 (Andel av fellesgjeld)

5 237 872 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 237 872 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 249 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 252 572 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke inført eiendomsskatt i kommunen pr 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 297 273 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 189 091 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

69/8309

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 3.376,- pr. mnd. og inkluderer: Bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, tv/internett (tilleggsytelse), kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjeneste m.m.

Fellesutgiftene betales inn hver 3 mnd med beløp på kr 10.128,-og fordeles slik:

Fellesutgifter: 6.141,-

Renter og omkostninger lån: 935,-

Avdrag lån: 208,-
Vedlikeholdsfond: 921,-
Grunnpakke kabelTV: 1.302,-
Komplett 50: 621,-

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger. Nåværende eier har et strømforbruk på ca. 7703 kWh i 2025. Boligen er tilknyttet kabel-tv og internett, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 376

Andel Fellesgjeld

Kr 47 872

Fellesgjeld pr. dato

13.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Ajourført andel fellesgjeld pr 13.05.2026 for leiligheten: kr 47.872,-
Total lån for sameiet pr. 31.05.2026: kr 5 758 725,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907072333, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:

Rentesats per 13.05.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 270

Saldo per 13.05.2026: 5 758 725

Andel av saldo: 47 873

Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.11.2048)

Renter beregnes etterskuddsvis

Andel fellesformue

Kr 25 248

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

boligsameie

Om sameiet

Hamangåsen Boligsameie er et boligsameie i Bærum kommune. Sameiet består av 84 seksjoner, med sameierbrøk 69/8309.

Forretningsfører er ABBL.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441531

Planlagte prosjekter:

tyret vil i 2026 innhente tilbud på maling av betongkonstruksjon/balkonger.

Det er foreløpig uvisst når evt arbeidene skal utføres. Dette kommer vi tilbake til.

Takene er i foreløpig i god stand. Men rehabilitering av disse vet vi vil komme, men sånn

det ser ut i dag vil det ikke skje de nærmeste årene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes

utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. Eierseksjonsloven § 24.

Strømforbruk til lading av el-bil vil bli fakturert direkte til sameier. Det vil være automatisk

avlesing og elektronisk fakturering. Det er styret som har ansvar for å fastsette prisen.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 48, seksjonsnummer 1 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:

07.03.1983 - Dokumentnr: 5706 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/8309

SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ GNR 82 OG BNR 25.

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 84 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.11.1983. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det er uvisst om det er gjort endringer etter at ferdigattest ble gitt, men selger opplyser at det ikke er foretatt endringer i selgers eiertid.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan for området:

Id: 1979022 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>)

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979022)

Navn: HAMANG:

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.10.1984

Delarealer: Delareal 15 567 m, Formål Blokkbebyggelse

Delareal: 393 m, Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 2 m, Formål Kjørevei

Reguleringsplan under arbeid:

Id: 2025003 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2025003)

Navn: HAMANG OG SMEDBYEN - PLANPROGRAMMET FOR OMRÅDEREGULERING

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Id: 2026001 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2026001)

Navn: HAMANG

Status: 0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Plantype: Områderegulering

Kommuneplan for området:

Id: 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Kommunedelplaner:

Id: 200401 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200401)

Navn: KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.10.2010

Delarealer:

Arealbruk: Veiareal,Nåværende

Sandvika by er under stor utvikling og følgende er nærmeste prosjekter ved Hamangskogen 69: Hamang transformeres videre til å utvides. Området skal romme opptil 2500 boliger, næringslokaler, og grønne møteplasser. Det er særlig to store

aktører som står for hoveddelen av boligutviklingen:1. Hamangkollen (Fredensborg Bolig og Bolig Norge). En 63 mål stor tomt eid av Statnett, regulert for totalt 600 boliger. Status: Planlegger byggestart for de første 300 boligene i Q1 2027. Prosjektet består av en variasjon av leiligheter og rekkehus. Se link til prosjektet her: <https://fredensborgbolig.no/co/aktuelt/kjoper-sandvika-tomt-regulert-for-600-boliger>

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. Eierseksjonsloven § 24.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt vederlag på 35.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 4 700 Fotograf
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 28 000 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 25 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 7 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- i tillegg til ovennevnte.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg

Alves, Erick Fernando

15.05.2026

✓ Signed

bankID

Psillakis, Penelope

15.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Penelope Psillakis

Erick Fernando Alves

Boligen

Hamangskogen 69

1338 Sandvika

3201-81/48/0/1

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: BN rør service AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken, bad og vaskerom. BN Rør Service AS har skiftet sluk på bad og vaskerom, installert nytt toalett, nytt vanntett fordelskap og rør#i#rør#system for bad, vaskerom og kjøkken. Det er også montert Waterguard Smart Stop vannstopp under oppvaskmaskin.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bad og membran AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny Litex sveisemembran er lagt på badegulv og vaskeromsgulv, med ca. 20 cm oppbrett på vegger.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er kjent at bygget har skjeve gulv fra opprinnelig oppføring på 1980#tallet (Selvaag Bolig). Dette er et generelt forhold ved bygget og har ikke endret seg i min eiertid. Jeg har ikke observert nye skjevheter eller setningsskader i min seksjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: BN rør service AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken, bad og vaskerom. BN Rør Service AS har skiftet sluk på bad og vaskerom, installert nytt toalett, nytt vanntett fordelerskap og rør#i#rør#system for bad, vaskerom og kjøkken. Det er også montert Waterguard Smart Stop vannstopp under oppvaskmaskin.

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

♦ **Ja**

Ved kjøp fikk bad og vaskerom TG2 på grunn av manglende mekanisk ventilasjon (kun naturlig avtrekk). Dette var ikke en skade, men et forhold ved opprinnelig leveranse. Jeg har i min eiertid fått installert en fuktstyrt mekanisk vifte (Fresh Intellivent Sky) av elektriker. Etter installasjonen har det ikke vært feil, skader eller avvik.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert to stk. Fresh Intellivent Sky#vifter, én på bad og én på vaskerom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: AS Elektro Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg i leiligheten er oppgradert av AS Elektro Gruppen: nytt sikringsskap, komplett nytt el#anlegg i hele leiligheten, nye stikkontakter, varmemefolie i alle oppholdsrom, varmekabler på bad, nye stikkontakter, dimmere og termostater.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert to stk. Fresh#vifter, én på bad og én på vaskerom. Det ble etablert to nye stikkontakter med åpen kabling. Taklampen over spisebord ble tilkoblet med åpen kabling. Belysningen på soverom ble splittet og styrt med Plejd. Fire termostater ble byttet til smarttermostater. Det ble montert to nye stikkontakter og dimmer på soverom.

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

Firmanavn: Elektroentreprenør Guriby AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble levert og montert én stk. Zaptec Pro elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Jeg kjenner til at Bærum kommune arbeider med nye reguleringsplaner for Hamang#området. Kommunen har lagt ut et planprogram for Hamang, Smedbyen og nedre del av Jongsåsveien til offentlig ettersyn. Planene tar sikte på å utvikle området til et mer bymessig miljø med boliger, næring, service, kulturtilbud og nye møteplasser. Det legges også opp til bedre gang# og sykkelforbindelser og styrking av grønstrukturen langs Sandvikselva. Planområdet kan på sikt åpne for over 2000 boliger og ulike typer næringsvirksomhet.

Jeg kjenner også til at Statnett har fått konsesjon for oppgradering av kraftforsyningen i området, inkludert ny 420 kV kraftledning mellom Hamang, Bærum og Smestad. Dette innebærer utskifting av eksisterende 300 kV#linje i samme trasé. Tiltaket er del av en større modernisering av regionalnettet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sameiet har planlagte kostnader i 2026 knyttet til utskifting av kjellerinngangsdører (ca. 300 000 kr) og forlengelse av støttemur (ca. 250 000–300 000 kr). Styret vil innhente tilbud på maling av betongkonstruksjoner/balkonger. Takene er i god stand, men rehabilitering må påregnes på lengre sikt. Sameiet har gått over til Norgespris på strøm for fellesområder, med beregnet besparelse på ca. 4 000–6 000 kr per oppgang per år. Generelt er inntekter og kostnader som forventet, og det er ikke varslet økning i felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hamangskogen 69 , 1338 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 48, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1036

Referansenummer: DM1174

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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

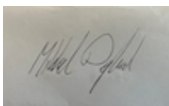
Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



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

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom. Trappefri adkomst gjør at leiligheten passer til alle aldersgrupper. For øvrig heis i bygget. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon.

- Nyoppusset 2021
- Vestvendt balkong
- Heis i bygget
- Garasje plass med elbillader
- Barnevennlig
- Pent opparbeidet fellesareal
- Gange til Sandvika m/ tog & buss
- Eierleil / mulig med utleie
- Vaskerom
- Gulvvarme i alle rom utenom vaskerom i følge eier.
- Peis i stuen

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Balkongdør og vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue. Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring.

Romhøyder

Etasje 1: 2,30m - 2,39m.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i henhold til seksjonering. Plassen er markert med nr. 1. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.
Vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.
Balkongdør med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.
Entrédør av tre fra ukjent år, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Vestvendt balkong.

Tremmer på dekke av betong. Blomsterkasse av betong og rekkverk av tre.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Overflater med laminat på gulv. malte overflater på vegg og himling.

Etasjeskille av betong. (TG3)

Tilstandsgrad vurderes etter NS3600:2018; forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom.
Over en lengde på 2 meter måles det 26mm på soverom og 44mm i stue.

Ildsted i stue fra byggeår.

Malte slette innvendige dører med 3-speils dørbled.

Én dør mellom entré og stue med glassfelt som har behov for mindre justeringer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Baderom oppgradert i 2021.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

Vegghengt servantskap med skuffer og innredning på vegg med skapdører. Ovenpåliggende servant til innredning med ettgreps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørbled og terskel.

Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2021. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert på vegg. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakeluke plassert ved opplegg for vaskemaskin.

Malte overflater vegger og himling. Sokkelflis på vegg.

Flislagt gulv. Ingen varme i gulv i følge eier.

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

Opplegg for vaskemaskin. Åpen skapinnredning. Regulerbart tørkestativ mot himling.

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørbled og terskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen. Epoq kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2021. Kjøkkenet er innredet med laminat benkeplate, skap, oppvaskum, benkebelysning over kjøkkenbenk, integrert kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på baderom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2021 i følge eier. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør. Rørene er merket på fordelerstokkene. Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalventiler i vinduer.

Elektrisk styrte vifter for våtrommene med tilluftspalte ved dør.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk fra kjøkken via ventilator til felles kanaler for bygget.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. .
Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 15 961,6 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

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

[Gå til side](#)

BRANNTTEKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Alarmanlegg

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten, men dagens faktiske bruk avviker fra disse tegningene. Mellom kjøkken og stue er det gjort åpning, og et tidligere separat toalettrom er ombygget til vaskerom. Disse endringene vurderes som trolig ikke søknadspliktige, men kjøper bes være oppmerksom på at planløsningen avviker fra opprinnelig, godkjent situasjon.

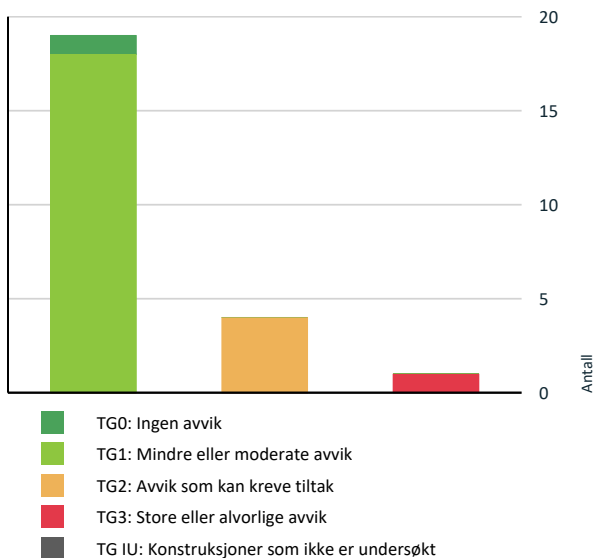
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

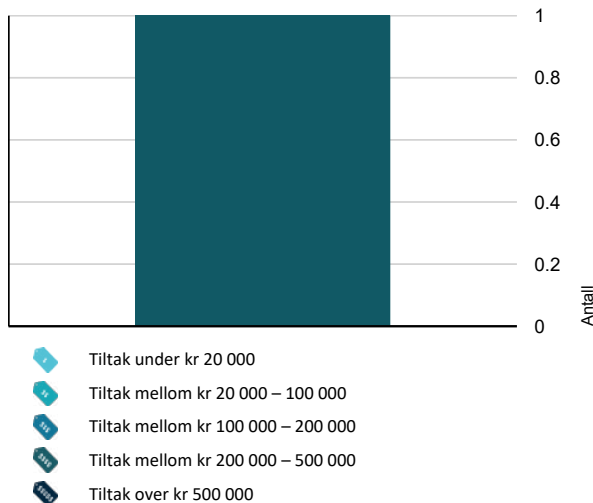
Sammendrag av boligens tilstand

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

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasader, felles tekniske anlegg) ligger under sameiets/forvalters ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten. Der fellesdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, fuktinntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper bør innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter).

Befaringen ble utført på dagtid. Det var god tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar ble ikke flyttet. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner (nivå 1). Eventuelle destruktive inngrep er kun utført der dette er særskilt angitt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 som normativt grunnlag, i tråd med overgangsreglene før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 18.05.2026. Rapportdato: 18.05.2026.

Bygningen er oppført i 1983, og vurderes i lys av byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav er strengere. Der tilstandsgrad er satt på grunn av alder, er det alderen som er utslagsgivende; tiltak er ikke nødvendigvis påkrevd dersom det ikke foreligger symptomer eller skader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Totalrenovering av kjøkken, bad og vaskerom. BN Rør Service AS har skiftet sluk på bad og vaskerom, installert nytt toalett, nytt vannnett fordelskap og rør#i#rør#system for bad, vaskerom og kjøkken. Det er også montert Waterguard Smart Stop vannstopp under oppvaskmaskin.
2022	Modernisering	Det ble montert to stk. Fresh#vifter, én på bad og én på vaskerom. Det ble etablert to nye stikkontakter med åpen kabling. Taklampen over spisebord ble tilkoblet med åpen kabling. Belysningen på soverom ble splittet og styrt med Plejd. Fire termostater ble byttet til smarttermostater. Det ble montert to nye stikkontakter og dimmer på soverom.
2021	Modernisering	Alt elektrisk anlegg i leiligheten er oppgradert av AS Elektro Gruppen: nytt sikringskap, komplett nytt el#anlegg i hele leiligheten, nye stikkontakter, varmfolie i alle oppholdsrom, varmekabler på bad, nye stikkontakter, dimmere og termostater.
2025	Modernisering	Det ble levert og montert én stk. Zaptec Pro elbillader.

Opplysninger hentet fra egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm/rammer av tre og to lags glass fra 2009.
Vindu (fastkarm) med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør med karm/rammer av tre og trelags glass fra 2023 i stue. Entrédør av tre fra ukjent år, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong.
Tremmer på dekke av betong. Blomsterkasse av betong og rekkverk av tre.

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde eller åpninger i rekkverk - se HMS lenger ned i rapport.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater med laminat på gulv. malte overflater på vegg og himling.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke nødvendigvis var synlige ved befaringsdagen.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i betongdekker fra byggeåret 1983. Det registreres synlige og målbare skjevheter i etasjeskillet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad vurderes etter NS3600:2018; forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom. Over en lengde på 2 meter måles det 26mm på soverom og 44mm i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Etter NS 3600:2018 er det målt høydeforskjell på ca. 46 mm i stue og ca. 40 mm i soverom mellom høyeste og laveste punkt. Over 2 meter er det målt opptil 44 mm i stue og 26 mm på soverom. Dette er betydelige skjevheter for en bolig av denne alderen og typen.

Risiko:

Skjevhetene kan indikere setninger i grunnen, svakheter i dekket eller opprinnelig ujevn utførelse. Dette kan på sikt føre til videre deformasjon, knirk, problemer med dører/innredning og redusert komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tydlig redusert komfort og estetikk. Det kan bli nødvendig med konstruktive tiltak dersom skjevhetene øker eller ved eventuell totalrenovering.

Anbefalt tiltak:

En byggingeniør/bygningsakkyndig med kompetanse på konstruksjoner bør kartlegge årsak og omfang før større oppgraderinger. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måling av skjevheter i etasjeskille med retningslaser.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stue fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innvendige dører med 3-speils dørblad.

En dør mellom entré og stue med glassfelt som har behov for mindre justeringer.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

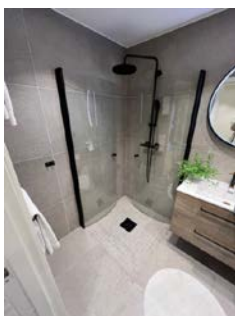
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Badet er innredet med vegghengt servantskap, veggente skap, dusjsone med innfellbare dører av glass og vegghengt toalett. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Nedsenket himling med downlights.

Faktura for membran til baderommet er fremlagt.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Noen veggfliser har bom (hulrom under) med redusert vedheft. Risiko: Økt fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon/estetikk; mulig behov for lokal reparasjon/utskifting og utbedring av underlag.

Anbefalt tiltak: Følg med; ved videre løsning/skader bør fagperson vurdere og utføre lokal utskifting og nødvendig underlagsreparasjon.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 24mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Fallforhold i dusjsonen er målt og vurdert som ikke tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, se under:

Tilstandsgrad vurderes da gulvet i dusjsonen er stedvis flatt, slik at vann blir liggende ved sluk. Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet i dusjsonen er stedvis flatt; vann blir liggende ved sluk. Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser.

Risiko: Stående vann og redusert avrenning; fare for sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning ved skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov; lokalt behov for reparasjon/utskifting kan oppstå.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom. Vurder lokale utbedringer av fliser/underlag; omlegging av fall kan bli aktuelt ved oppgradering eller ved vedvarende problemer.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk.

Merkt at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Sluk på bad.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantskap med skuffer og innredning på vegg med skapdører. Ovenpåliggende servant til innredning med ettgrep armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørbblad og terskel.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra entré) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen. Ingen mulighet til å bore hull direkte mot våtsonen til dusj, da denne grenser mot naboelighet og felles arealer.



Fuktmåling fra entré mot dusj

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2021. Flislagt gulv. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert på vegg. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakeluke plassert ved opplegg for vaskemaskin.

Faktura for membran til vaskerommet er fremlagt.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater vegger og himling. Sokkelflis på vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Ingen varme i gulv i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 5mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Fallforhold er målt og vurdert som ikke tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, se under:

Tilstandsgrad vurderes da fallforhold i rommet ikke er tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet, det er målt kun 5mm høydeforskjell til terskel. Deler av gulvet ble ikke målt da det står innredning / vaskesøyle i veien for overflatene. Det registreres hulrom for flere av gulvflisene.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fall er ikke tilfredsstillende; kun 5 mm fra sluk til terskel. Fall rundt sluk avviker fra krav på oppføringstidspunktet. Hulrom under gulvflis er observert for flere fliser.

Risiko: Stående vann og vannspredning mot terskel; redusert vedheft kan gi sprekk/løsning av fliser og vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon/sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov; mulig behov for lokal reparasjon eller omlegging av gulvfall på sikt. Anbefalt tiltak: Følg opp med jevnlig ettersyn og rengjøring av sluk. Vurder lokal utskifting der fliser har hulrom/skader; omlegging av fall kan vurderes ved oppgradering eller ved vedvarende problemer.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og mansjett klemt i sluk. Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Åpen skapinnredning. Regulerbart tørkestativ mot himling.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger mot bad, kjøkken og naboelighet og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsone. Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Men det er verdt å merke seg at våtrommet kun er brukt som vaskerom.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Hulltaking mot våtsone er ikke utført; vurdering baseres på visuell kontroll/overflatefuktsøk.

Risiko: Skjulte fuktskader i vegg kan forbli uoppdaget uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Eventuelle skader kan oppdages sent og medføre større utbedringsbehov og kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på begrensningen. Ved symptomer (lukt, misfarging, løse fliser) vurderes nærmere undersøkelser i samråd med fagperson og berørte parter.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Epoq kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra 2021. Kjøkkenet er innredet med laminat benkeplate, skap, oppvaskkum, benkebelysning over kjøkkenbenk, integrert kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

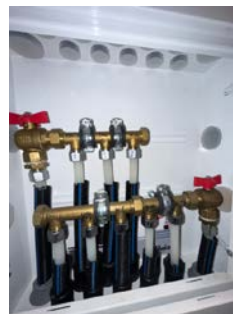
1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppelkraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badetrom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2021 i følge eier. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør. Rørene er merket på fordelerstokkene.

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

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Rør-i-rør skap på vaskerom

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert bolig med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Elektrisk styrte vifter for våtrommene med tilluftsspalte ved dør.
Avtrekk fra kjøkken via ventilator til felles kanaler for bygget.

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

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

Beskrivelse

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang.
Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2022 med beskrivelse: "Montert opp 2 stk fresh vifter. 2 stk nye stikk med åpen kabel. Koblet til taklampe over spisebord, kablet åpent. Splittet lamper på soverom, med Plejd. Byttet 4stk termostater. To nye stikkontakter på soverom. plejd pille og dimmer på soverom. Byttet om 4 stk termostater. To nye vifter en på bad og en på vaskerom. Koblet på lampe over spisebord. "

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

MerK:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider med renovering av bad, vaskerom eller kjøkken.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider med oppgradering av sikringsskap.



Sikringsskap i felles oppgang.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANNTÉKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverket uavhengig av om det er lovpålagt.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

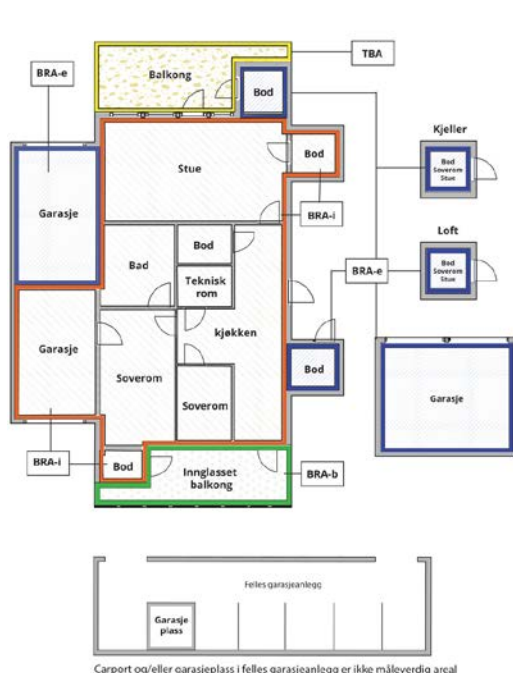
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	69			69	10
Etasje 4 (bod)		4		4	
SUM	69	4			10
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje 4 (bod)		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en bod oppmålt til ca. 4 m² i 4. etasje. En bod med utvendig adgang oppmålt til ca. 1 m². Bodene er lagt til som BRA-e i beregningen.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten.

Arealmålingen er utført med laser. Sjakt mellom bad og stue er tatt med i beregningen under BRA-i. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten, men dagens faktiske bruk avviker fra disse tegningene. Mellom kjøkken og stue er det gjort åpning, og et tidligere separat toalettrom er ombygget til vaskerom. Disse endringene vurderes som trolig ikke søknadspliktige, men kjøper bes være oppmerksom på at planløsningen avviker fra opprinnelig, godkjent situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022: Det ble montert to stk. Fresh#vifter, én på bad og én på vaskerom. Det ble etablert to nye stikkontakter med åpen kabling. Taklampen over spisebord ble tilkoblet med åpen kabling. Belysningen på soverom ble splittet og styrt med Plejd. Fire termostater ble byttet til smarttermostater. Det ble montert to nye stikkontakter og dimmer på soverom.

2025: Det ble levert og montert én stk. Zaptec Pro elbillader.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er målt med laser.

Boden er lagt til i beregningen som BRA-e da den har utvendig adkomst og bygget er separat fra boligblokken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Erick Fernando Alves	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	81	48		1	15961.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamangskogen 69

Hjemmelshaver

Alves Erick Fernando, Psillakis Penelope

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hamangskogen 69 har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde i Sandvika/Hamang.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 15 961,6 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Hamangskogen 69 - Nabolaget Hamang - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hamang Linje 203, 204	4 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 1.2 km
Avløs Linje 2, 3, 5	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 0.7 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

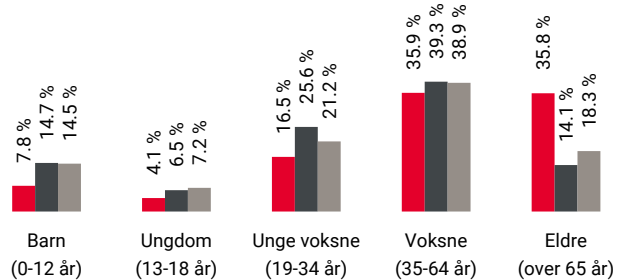
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamang	1 695	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	9 min 0.7 km
International Montessori barnehage (2-5 ... 12 min 24 barn	1 km




Dagligvare


Joker Sandvika PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Meny Sandvika Storsenter	10 min





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

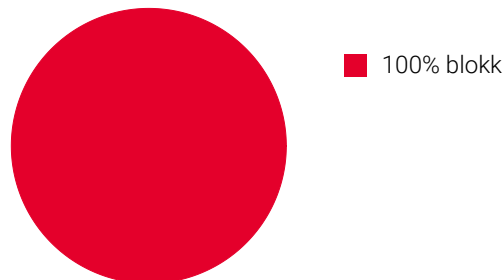
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100





Sport

-  Evje skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 0.7 km
-  Sandvika park aktivitetsanlegg 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Sandvika 8 min 
-  FitnessRoom Sandvika 12 min 

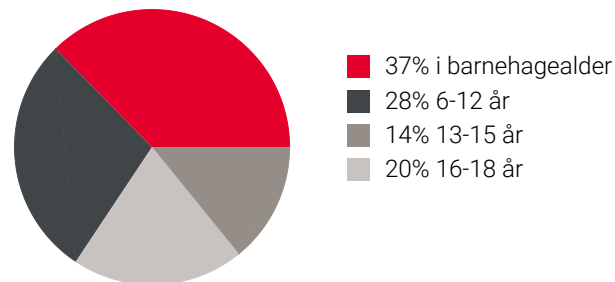
Boligmasse



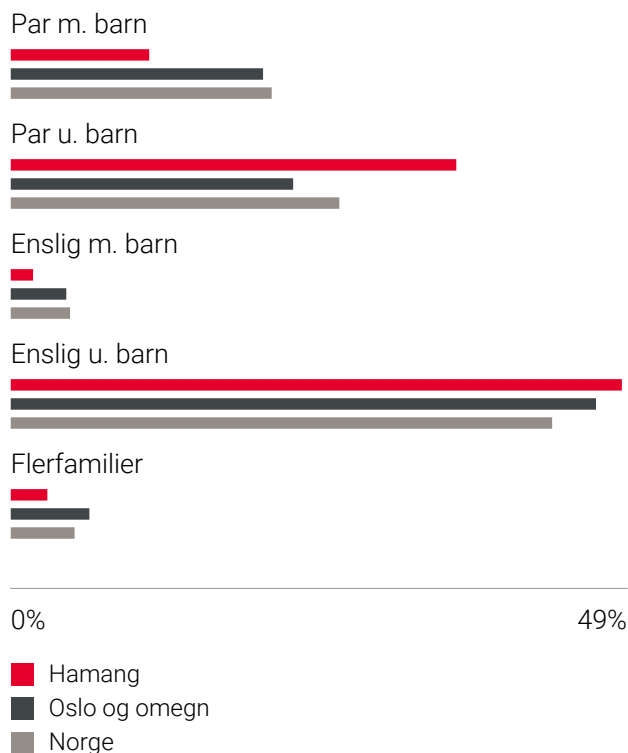
Varer/Tjenester

-  Sandvika Storsenter 10 min 
-  Sykehusapoteket Asker og Bærum 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hamangskogen 69
1338 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre