



aktiv.

Fururabben 10D, 1361 ØSTERÅS

**Elegant 4-roms endeleilighet
pusset opp 2020. Solrik vestvendt
balkong på 14 kvm. 4 min gang til
T-bane.**



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 7 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 191 372,-
Omkostn.: Kr 9 140,-
Total ink omk.: Kr 7 390 512,-
Felleskostn.: Kr 4 789,-
Selger: Nina Ramnefjell
Øyvind Teodor Lavoll

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 19341 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 61
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1115260028

Elegant 4-roms endeleilighet pusset opp 2020. Solrik balkong. 4 min gang til T-bane.

Velkommen til Fururabben 10D, ved Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv!

Delikat 4-roms leilighet i et veldrevet og hyggelig borettslag på Østerås, omgitt av flotte og velholdte grøntområder. Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med god romfordeling, bestående av entré, romslig stue, kjøkken, tre gode soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på hele 14 kvm.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Østerås/ Eiksmarka, med kort gangavstand til servicetilbud, butikker og kollektivtransport. Samtidig har du umiddelbar nærhet til flotte tur-og rekreasjonsområder.

- Leiligheten pusset opp 2020
- Mulig leie av garasje/P-plass m. El-bil lader
- Solrik/vestvendt balkong
- Nærhet til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	43
Energiattest	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	62

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19341 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 19 341 kvm for borettslaget med store grøntarealer beplantet med blant annet gressplener, prydbusker og trær. Ellers er tomten bestående av asfalterte internveier, lekeplass, sittegrupper, sykkelstativ, flaggstang og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Østerås. Fra eiendommen er det kort vei til Griniveien, som gir rask adkomst til Røa, Haslum og Sandvika, mens Nadderudveien tar deg direkte til Bekkestua. Her bor du i rolige og hyggelige omgivelser med umiddelbar nærhet til både marka og byen.

Østerås Senter ligger innen kort gangavstand og tilbyr et variert servicetilbud med blant annet dagligvarebutikk, bakeri, legekontor og Vinmonopol. Senteret er nylig oppgradert og fremstår moderne og innbydende. Her finner du også Fresh Fitness med gode treningsfasiliteter og gruppetimer. Nye Eiksmarka Senter, som åpnet i 2018, byr på et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, herunder apotek, sushi, pizza, Kiwi

og frisør, samt Eiksmarka helsestasjon. I tillegg finnes det en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, samt flere dagligvarebutikker i nærområdet.

Området er rikt på fritids- og aktivitetstilbud for både barn, unge og voksne, innen idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i nærheten, blant annet Toppgolf, som tilbyr et av Norges største treningssentre for golf. Marka ligger kun en kort tur unna med flotte turstier langs jordene ved Griniveien. For sykkel- og rulleskientusiaster byr Sørkedalsveien på fine, asfalterte strekninger i landlige omgivelser. Vinterstid er det svært gode skiforhold i området, både for alpint og langrenn. Kolsås alpinanlegg er det største i Bærum og tilbyr varierte bakker og alpinkurs. For langrenn finnes preparerte løyper blant annet på Fossum, som kan ta en videre til både f.eks Muren og Brunkollen. Kortere turer kan tas til Hagabråten, Øvrevoll og Sauejordet både sommer og vinter.

Kollektivtilbudet er meget godt. T-banen går fra Østerås og Lijordet stasjon, begge innen kort gangavstand. Her går linje 2 mot Ellingsrudåsen med hyppige avganger gjennom hele byen, opptil 8 ganger i timen i rushtiden. Østerås er endestasjon, noe som gir god kapasitet og ofte ledige sitteplasser. Fra busstoppet ved Østerås senter, kun et steinkast unna, går busslinjene 140, 140N, 212, 230 og 235 med regelmessige avganger til blant annet Sandvika, Bekkestua og Skøyen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Østerås barnehage Avd Fururabben
- Østerås barnehage
- Østerås barnehage Avd Ovenbakken

Barneskoler

- Eikeli skole
- Eiksmarka skole
- Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunderv

Ungdomsskoler

- Østerås skole
- Hosletoppen skole

Videregående skoler

- Eikeli videregående skole
- Norges Toppidrettsgymnas Bærum

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1966.

Blokkbebyggelse oppført over fire etasjer i tillegg til kjeller. Frittliggende bebyggelse på åpent område. Hovedkonstruksjoner i betong. Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate mot grunn. Bærende konstruksjon i betong. Utfyllende isolert bindingsverk kledd med utvendig panel. Fasader er hovedsaklig kledd med plater. Noe synlig malt betong som fasade. Original yttertakskonstruksjon. Tekket med tjærepapp e.l. dukmembran. Det er ikke loft i bygningen

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Kostnadsestimat ved oppgradering: 100 000 - 200 000. Estimater er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 3 - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres avvik på fallforhold rundt hovedsluk. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 3 - Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. To stk klaffventiler, kun naturlig ventilasjon for våtrommet. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Kjøkken - Etasje 3 - Stue/kjøkken - Avtrekk

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom - Etasje 3 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Innhold

BRA-i:

3. etasje 90 kvm: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

Åpent areal:

3. etasje 14 kvm: Balkong.

Boligen disponerer en bod i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

Velkommen til Fururabben 10D presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv!

Delikat 4-roms leilighet i et veletablert og hyggelig borettslag på Østerås, omgitt av flotte og velholdte grøntområder. Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med god romfordeling, bestående av entré, romslig stue, kjøkken, tre gode soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på hele 14 kvm.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Østerås/Eiksmarka, med kort gangavstand til servicetilbud, butikker og kollektivtransport. Samtidig har du

umiddelbar nærhet til flotte tur-og rekreasjonsområder.

- Leiligheten pusset opp 2020
- Arealeffektiv planløsning
- Solrik balkong
- Mulig leie av garasje eller P-plass med El-bil lader
- Nærhet til barnehager og skoler
- Kort vei til "alt" av fasiliteter

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Moderne og lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 14 kvm.

Kjøkken:

Lekker HTH kjøkkeninnredning fra 2020, med praktisk kjøkkenøy fra 2023. Det er montert ekstra frysenskap i kjøkkenøyen. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av kjølfrys, komfyr, platetopp, fryser og oppvaskmaskin. Et brukervennlig kjøkken, med gode oppbevaringsløsninger og bra arbeidsflater.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

Soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. De øvrige soverommene kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Bad:

Moderne badrom fra 2020 med flislagte vegger og malt himling med integrerte downlights. Vegghengt toalett med innebygd susterne og etablert avrenning for eventuelt lekkasjevann. Nisje med opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap med avrenning til sluk. Dusjnisse utstyrt med takdusj, hånddusj og slukrenne. Baderomsinnredning med heldekkende servant og innfliset speil. Flislagt gulv med gulvvarme.

Fururabben 10D er en leilighet for de som ønsker å bo sentralt til, dog i idylliske og

rolige omgivelser. En kort spasertur til off. kommunikasjon, turmulighet, skoler og barnehager, samt dagligvarebutikker og shopping. Her finner man det aller meste innenfor gangavstand.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Medfølger: vaskemaskinen på bad, samt integrerte hvitevarer.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass og/eller garasje.

Det er mulig å leie parkeringsplass eller garasjeplass etter ansiennitet. Borettslaget har meget godt med biloppstillingsplasser utendørs, fordelt på Eiksveien, Fururabben og Ovenbakken. Et større antall av biloppstillingsplassene er nå utstyrt med lademulighet.

Priser for parkering: uteplass kr 200,-, uteplass med ladepunkt kr 600,- (ventetid må påregnes), garasjeplass kr 400,- (ventetid må påregnes). Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3441863

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarmet leilighet. Varmekabler i gulv på baderom. Mulighet for ildsted i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 190 000

Omkostninger kjøper

7 190 000 (Prisantydning)

191 372 (Andel av fellesgjeld)

7 381 372 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 750 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 140 (Omkostninger totalt)

18 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 390 512 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 399 412 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 402 212 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 560 864 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 243 456 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

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 4 789,- pr. mnd. og inkluderer: Renter og avdrag fellesgjeld, internett, trappevask, kommunale avgifter, snømåking, gartnertjenester, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Renter og omkostninger lån kr 870,-
- Fellesutgifter kr 3 423,-
- Avdrag lån kr 496,-

Tilleggsytelser:

- Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12.mnd.) kr 500,-

Selger betaler i tillegg for ekstra bod på kr 300,- pr i mnd.

Styreleder opplyste 18.02.2026 at budsjettarbeidet pågår, og at eventuell justering av fellesutgiftene ennå ikke er endelig avklart.

Ifølge nåværende eier har boligen et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 9 484 kWh, som utgjør ca. kr 11 855,- per år.

Boligen er tilknyttet OpeNett som leverandør av internett.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 789

Andel Fellesgjeld

Kr 191 372

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 16.02.2026: 17 630 945,-
Andel av saldo: 75 474,-
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

- Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 336
Saldo per 16.02.2026: 27 074 087,-
Andel av saldo: 115 898,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

Andel fellesformue

Kr 38 246

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østerås Borettslaget A/I

Organisasjonsnummer

953914638

Andelsnummer

49

Om borettslaget

Østerås Borettslag AL er et av de største borettslagene i Bærum. Borettslaget består av 280 andeler. Forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) og boligselskapets revisor er KPMG AS.

Borettslagets hjemmeside er: <https://oeb1.no/#hjem>

Dugnad må påregnes.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styre. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

Bygningsmassen er i god stand, tatt i betraktning at boligmassen er fra slutten av 60 årene. I samarbeid med ABBL teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende

vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene.

Større vedlikehold og prosjekter utført i 2024:

- Byttet ut vinduer og balkongdører i Eiksveien, Fururabben og Ovenbakken. I tillegg er alle inngangsdører til leilighetene byttet. Prosjektet hadde en estimert total kostnadsramme på kr 30 millioner, men vi endte på drøye kr 27 millioner.
- 01.02.24 kuttet Østerås Borettslag ut avtalen om levering av TV-signaler fra Altibox, kun å levere bredbånd fra OpenNet. Borettslaget sparer ca kr 600 000,- i året ved å bytte leverandør.
- Styret har også fått utarbeidet, i samarbeid med gartneren til Asker & Bærum Vaktmesterkompani, en overordnet plan for vedlikehold/stell av uteområdene til Østerås Borettslag. Basert på denne planen, så har styret igangsatt et større arbeid med å rydde opp/stelle i uteområdene.
- Det er etablert nye gelendre utenfor Fururabben 10d og Ovenbakken 23. I tillegg har vi satt opp et gelender nederst på gangveien fra Eiksveien 92c, og ned til parkeringen foran seniorsenteret.
- Vi har også sørget for at gjerdet ved Ovenbakken 17c, mot parken, er blitt fjernet, så nå er det lettere å komme inn på grøntområdet i Ovenbakken.
- I tillegg har vi fjernet diverse lave gjerder som ikke hadde noen funksjon.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2025

- For 2025 budsjetteres det med kr 1 100 000,- til løpende vedlikehold av bygninger og fellesområder. En del av denne summen vil styret bruke til å kartlegge en rekke tiltak for å gjøre Østerås Borettslag til det beste stedet å bo i på Østerås. Styret ønsker å ha en enda bedre oversikt over tilstanden på bruket, både i henhold til vedlikeholdsplanen som ble oppdatert i 2024, men også punkter som ikke er nevnt i vedlikeholdsplanen. Basert denne informasjonen, så har vi en mye bedre kontroll på tilstanden til OEBL, og da vi kan utarbeide en mer utfyllende langsiktig vedlikeholds-/investeringsplan, og legge planer på hvordan disse tiltakene skal finansieres. Det vil, basert på vedlikeholdsplanen og utredningene vi foretar, bli utarbeidet en prioritert vedlikeholds-/investeringsplan.

Følgende prosjekter planlegges gjennomført i 2025:

- Opprette 3 nye ladestasjoner. 1 på hvert parkeringsområde. Disse skal være reserveladere i første omgang, men vi ser på muligheten til at de kan åpnes for gjester til Østerås Borettslag
- Ruste opp Ovenbakken 13D (Yogahuset). Her er det snakk om kosmetisk oppgradering som bytting av vindskier, og maling av huset
- Gjennomføre en brannteknisk analyse. Dette er en lovpålagt analyse av brannsikkerheten til alle blokkene. Rapporten kan resultere i pålegg om tiltak styret må følge opp, og som kan få konsekvenser for hvilke prioriteringer styret tar med tanke på vedlikehold
- Kartlegge kvaliteten på balkongene i Eiksveien og Fururabben. Bytte ladestasjonsoperatør Ny operatør er valgt, og det er et norsk firma som heter Current.

De tar over 26.03.25.

KOMMENDE 2-5 ÅRS PERIODE (NB! Planlagt, ikke vedtatt):

2-5 år:

- Utføre tiltak som blir utredet i 2025, og som havner høyt på prioritetslisten

2-10 år:

- Oppgaver som ble utredet i 2025, og som ikke har like høy prioritet

- Ombygging/renovere garasjeanlegg

- ABBL v/Teknisk avdeling utarbeidet i 2024 en ny vedlikeholdsrapport for Østerås Borettslag. Rapporten gjelder for mange år fremover, og antyder viktighetsgrad, samt når utbedring bør igangsettes. Ta gjerne kontakt med styret med forslag til forbedring av Østerås Borettslag.

DIVERSE

- Østerås Borettslag har opprettet en hjemmeside hvor andelseierne finner oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget. Der finner man alltid oppdaterte Vedtekter og husordensregler, samt at man vil få informasjon om fremtidige hendelser og beslutninger fra styret. Borettslagets separate boligmasse i Ovenbakken 13D er utleid til en privat aktør som driver med yogakurs. Ifølge kontrakten ivaretar laget det ytre vedlikehold av bygninger og eiendom inkl. gjerder.

For ytterligere informasjon, se Årsmøte 2025 vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Å ikke være en del av et sikringsfond innebærer primært en økonomisk risiko der andelseierne i borettslaget kan bli tvunget til å dekke felleskostnadene for naboer som misligholder betalingene sine.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 61 i Bærum kommune. Andelsnr. 49 i Østerås Borettslaget A/I med orgnr. 953914638

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom:

- Dagboknr. 307520, tinglyst 15.12.1966, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse
Forklaring: Kort fortalt sier dokumentet at Bærum kommune overfører eiendommene gnr. 35, bnr. 60 og 61 i Østre Bærum til A/L Østerås Borettslag for 1.427.000 kroner. De boligene som bygges på eiendommene, skal disponeres i henhold til avtale med kommunen, og overdragelsen er betalt av kjøperen.

- Dagboknr. 302008, tinglyst 11.04.1967, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Erklæringen handler om at hobbyrommet i kjelleren på gnr. 35, bnr. 60 og 61 kun kan brukes som birom til leiligheten, i tråd med byggforskriftene. Bruken og erklæringen kan ikke endres uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

- Dagboknr. 302473, tinglyst 03.04.1970, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Denne erklæringen sier at nåværende og fremtidige eiere eller leietakere av eiendommen godtar midlertidig lokal parkering på et bestemt område, slik det er godkjent av Bærum kommune. Erklæringen kan ikke fjernes eller endres uten samtykke fra kommunen.

- Dagboknr. 17246, tinglyst 14.11.1974, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Erklæringen fastslår at veien på eiendommen er godkjent i strid med veilovens avstandsregler, og at hverken den nåværende eller fremtidige eier/fester kan kreve ekstra erstatning for ulemper fra veiutvidelse, omlegging av avkjørsel eller snøbrøyting. Den følger eiendommen og kan ikke slettes uten Bærum bygningsråds samtykke.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.08.1968 og ferdigattest på rehabilitering av fasader og balkonger datert 16.01.2001. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende endringer er gjort på planløsning ihht opprinnelige byggetegninger:

- En del av gangarealet er innlemmet i soverom 3.
- Det tidligere gangarealet mellom de tre soverommene er åpnet opp og integrert som en del av entréen.
- Veggen mellom entréen og stuen er fjernet.
- Det som tidligere var et vaskerom, separat bad og separat toalett er nå slått sammen til ett bad, samtidig som en liten del av det vaskerommet er innlemmet i stuen.
- Veggen mellom stue og kjøkken er åpnet opp.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.1968.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (19 339 kvm) og kjørevei (2 kvm) i henhold til reguleringsplan Østerås, datert 02.02.1965 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delareal: 19 342 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Fururabben 6 C - Det er gitt tillatelse på endring i brannskille ved etablering av våtrom.
- Rideveien 36 A - Det er sendt inn søknad om endringer av de innvendige bærende konstruksjonene i bygget.
- Eiksveien 94 A - Det er gitt tillatelse til ett trinn på endring av bærendekonstruksjon ved fjerning av vegg mellom kjøkken og stue.

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 dekningssalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand

eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

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

Kristoffer Stormfelt

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 976 09 113

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

08.03.2026



Borettslagsleilighet (i blokk)
Etasje 3

Fururabben 10 D, 1361 ØSTERÅS

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fururabben 10D , 1361 ØSTERÅS
-  BÆRUM kommune
-  gnr. 35, bnr. 61
-  Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1009

Referansenummer: EW6903

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.

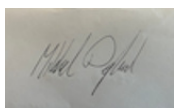
Bærum Takst og Eiendom AS

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms endeleilighet i Østerås borettslag. Leiligheten har en fin intern beliggenhet og utsikt til de flotte grøntarealene i området. Vestvendt balkong på 14 m² med ettermiddag- og kveldssol.

Vesentlige endringer siden byggeår:

Hjemmelshaver opplyser om:

• Balkonger og fasade oppgradert i regi av borettslaget 1996
• Avløpsfornyelse, hovedstammer og bunnledninger fornyet 2017-2019 i regi av borettslaget
• Vinduer på soveromsiden og nordsiden fornyet 2017-18 i regi av borettslaget
• Leiligheten totalrenovert i 2020 i regi av forrige eier
• Markise og balkongstikk montert i 2021
• Kjøkkenøy montert av HTH i 2023
• Vindu og balkongdør på vestsiden samt inngangsdør byttet i regi av borettslaget i 2023

Romhøyder:

Etasje 3: 2,17m - 2,32m.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarmet leilighet. Varmekabler i gulv på badet.
Mulighet for ildsted i stue.

Parkering / Garasje

Borettslaget disponerer 88 garasjeplasser og 166 utendørsparkeringsplasser (noen med el-bil lader). Plassene fordeles etter ansiennitet og venteliste.
Borettslaget har reservert gjesteparkering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokkbebyggelse oppført over fire etasjer i tillegg til kjeller. Frittliggende bebyggelse på åpent område. Hovedkonstruksjoner i betong. Grunnmur i betong. Fundamentert med støpte konstruksjoner på fjell. Bærende konstruksjon i betong. Utfyllende isolert bindingsverk kledd med utvendig panel. Fasader er hovedsaklig kledd med plater. Noe synlig malt betong som fasade. Original yttertakskonstruksjon. Tekket med tjærepapp e.l. dukmembran. Det er ikke loft i bygningen.

- Vinduer på soverom og ett vindu i stue fra 2018.
- Vinduer i stue og kjøkken med prod.dat 2023.
- Balkongdør med glass datert 2023.
- Nyere entrédør med brannklasse EI30 og RW38.
- Utgang fra stuen til balkong på ca 14 m². Gulv av terrassebord liggende på betongdekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og i himling.
Parkettgulv fra 2020.
Malte slette dører fra 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2020.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget susterne, etablert avrenning for eventuell lekkasjevann.
Nisje med opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelerskap med avrenning til sluk.
Dusjnise med takdusj og hånddusj, samt slukrenne.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.
Innfliset speil.
Det er kun naturlig avtrekk til felles kanaler. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.
Skjult røropplegg i plast.
Hovedsluk av plast med synlig bunnmembran i klemring. Rennesluk av plast i dusj.

"I følge eier er badet rehabilitert av Gravdal VVS AS, Rett Elektro AS, RZB AS, Lislegaard Bygg og Membran. Gammelt baderom er revet, vegg flyttet og nytt baderom bygget opp fra bunnen av. Blant annet nytt sluk, nytt tappevannsystem, ny gummimembran, nytt elektrisk. Utført i regi av forrige eier høst 2020."

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenøy montert i 2023. Slette fronter og benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettreps blandebatteri. Integrert kjøll / frys, komfyr, platetopp, fryser og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plastrør (rør i rør) fra 2020, besikket i fordelerskap plassert på bad over wc.
Avløpsrør av plast fra 2020, samt noe av støpejern med eldre dato mot etasjeskiller.
Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.
Bereder på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk i hjørne mot baderom.
Sikringskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget har en flott fellestomt med store grøntarealer beplantet med blant annet gressplener, prydbusker og trær. Ellers er tomten bestående av asfalterte internveier, lekeplass, sittegrupper, sykkelstativ, flaggstang og parkeringsplasser.

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

[Gå til side](#)

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

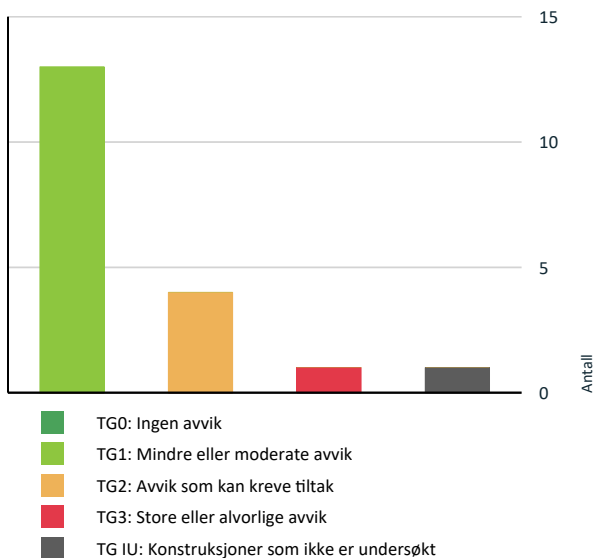
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

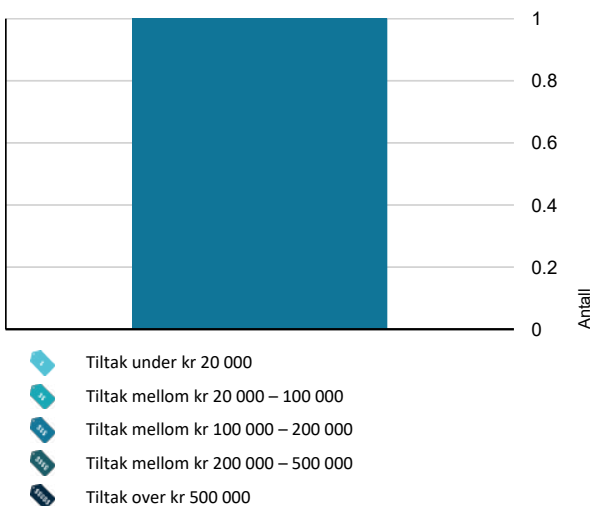
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1967, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 1967, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer på soverom og ett vindu i stue fra 2018.
Vinduer i stue og kjøkken med prod.dato 2023.

Hjemmelshaver opplyser om: "Utskifting av vinduer mot vest og balkongdør i regi av borettslaget i 2023."

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

Merk: Ett av vinduene på soverom kan lukkes, men vrider / lukkemekanisme bør justeres da den ikke lukker seg helt igjen. Dette blir kontrollert / utbedret før salg i følge eier.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Kommentar

Balkongdør med glass datert 2023.
Nyere entrédør med brannklasse EI30 og RW38.

Hjemmelshaver opplyser om: "Utskifting av vinduer mot vest og balkongdør i regi av borettslaget i 2023."

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

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stuen til balkong på ca 14 m².
Gulv av terrassebord liggende på betongdekke.
Balkonger og fasade rehabilitert i 1996 i regi av borettslaget i følge eier.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Terrassebord er eldre med synlig slitasje. Det registreres blærer i maling mot balkong i etasjen over, samt tegn på at membran har passert sin forventede levetid. I følge eier er det i regi av borettslaget planlagt rehabilitering av balkonger på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Malte overflater på vegger og i himling.
Parkettgulv fra 2020.

Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Det registreres skjevheter i gulv og himling - se neste punkt
"Etasjeskille/gulv mot grunn"

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret. Blokken er i følge bygningsbeskrivelser fra byggeåret fundamentert på fjell. I følge NGU ligger blokken innenfor et område med leirskifer som berggrunn. Det registreres synlige tegn på skjevheter i himling og på gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på gulvoverflater registreres det avvik på over 20mm høydeforskjell på 2m lengde. Visuelt besiktigelse av himling registreres det tydelig forskjell mellom himling og overkant vindusåpning.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer. Omfang og eksakt kostnad krever ytterligere undersøkelser.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Hjemmelshaver opplyser om: "Peis fjernet og pipe murt igjen i 2020 av tidligere eier i forbindelse med oppussing."

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

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte slette dører fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Kommentar

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2020.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget sistene, etablert avrenning for eventuell lekkasjevann.

Nisje med opplegg for vaskemaskin.

Vannfordelerskap med avrenning til sluk.

Dusjnise med takdusj og hånddusj, samt slukrenne.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.

Innfliset speil.

Det er kun naturlig avtrekk til felles kanaler. Tilluftspalte er etablert under dørbladet.

Skjult røropplegg i plast.

"I følge eier er badet rehabilitert av Gravdal VVS AS, Rett Elektro AS, RZB AS, Lislegaard Bygg og Membran. Gammelt baderom er revet, vegg flyttet og nytt baderom bygget opp fra bunnen av. Blant annet nytt sluk, nytt tappevannsystem, ny gummimembran, nytt elektrisk. Utført i regi av forrige eier høst 2020."

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 10mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken. Ett lite område rundt hovedsluk med motfall på et par millimeter er registrert.

I dusjsone er fall mot rennesluk vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres avvik på fallforhold rundt hovedsluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Hovedsluk av plast med synlig bunnmembran i klemring. Rennesluk av plast i dusj.
Det er fremlagt faktura for sveisemembran fra 2020.

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: 2020 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt toalett med innebygget sistene, etablert avrenning for eventuell lekkasjevann.
Nisje med opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelerskap med avrenning til sluk.
Dusjnisje med takdusj og hånddusj, samt slukrenne.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.
Innfliset speil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

To stk ventiler på vegg. Kun naturlig ventilasjon til felles kanaler.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

To stk klaffventiler, kun naturlig ventilasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun naturlig ventilasjon, som er vanlig for byggeåret, men gir økt risiko for fuktproblemer over tid.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



ETASJE 3 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Ikke undersøkt / Ikke tilgjengelig for undersøkelse.
Hulltaking er ikke mulig å utføre fordi våtsone støter mot fellesarealer (mur). Fuktsøk på tilgjengelige overflater og i innkassing ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtsone da denne treffer mot fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

HTH kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenøy montert i 2023. Slette fronter og benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blande batteri. Integrert kjøl / frys, komfyr, platetopp, fryser og oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator integrert i platetopp på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av plastrør (rør i rør) fra 2020, besikket i fordelerskap plassert på bad over wc.

Kursfortegnelse på bakside av dør. Avrenning til sluk.

Stengeventiler og hovedstoppekran fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser om: "Totalfornyet røropplegg med rør i rør på kjøkken og bad, installert Arjonstop vannstoppventil, ny varmtvannsbereider. Utført i regi av forrige eier høst 2020."

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast fra 2020, samt noe av støpejern med eldre dato mot etasjeskiller.

Hjemmelshaver opplyser om:

"Avløpsfornyelse, hovedstammer og bunnledninger fornyet 2017-2019 i regi av borettslaget"

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG1 Ventilasjon

Kommentar

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

Avtrekk fra våtrom og kullfilter på kjøkken er vurdert som TG2.

TG1 Varmtvannstank

Kommentar

Bereder på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk i hjørne mot badet. Berederen er lite tilgjengelig, da denne er bygget inn. Ved inspeksjon må en plate på skrog demonteres. Det er etablert vannstoppesystem for kjøkkenet og rundt berederen.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

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.

Kommentar

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

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2020: Fra samsvarserklæring elektriker: "Varmekabel bad ,hele leiligheten er trukket om til nye ledninger + 4 nye kurser til bad & kjøkken.1 kurs er beholdt, gamle komfyrkurs (brukt som oppvaskmaskin kjøkken). Alt er nytt borsett i fra 3stk jordfeilautomater + overspenningsvern+ov & gamle komfyr kablene. Gamle rørranlegget er blitt brukt og nytt røropplegg i nye vegger."

2021: Fra samsvarserklæring elektriker: "Kablet til og montert dobbel ip44 stikk på terrassen. Kablet til og montert ap9 til markise"

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det er fremlagt rapport på tilsyn fra Elvia med beskrivelse: "Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 19.08.2024 i Fururabben 10D, etasje 3, leilighet H0302, 1361 ØSTERÅS. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.



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.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

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

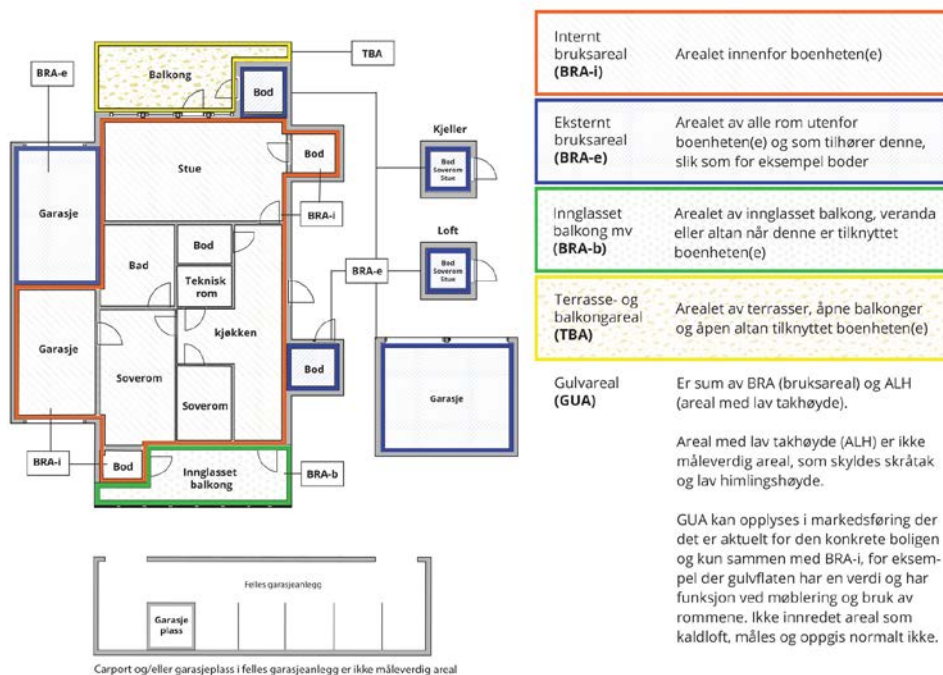
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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 3	90			90	14
SUM	90				14
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Eier disponerer en bod i kjelleretasje, merket nr D32 på ca. 2 m². Det foreligger ikke spesiell hjemmel for boden(e), da denne/disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:
"Markise og balkongstikk montert i 2021
Kjøkkenøy montert av HTH i 2023
Vindu og balkongdør på vestsiden samt inngangsdør byttet i regi av borettslaget i 2023"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Øyvind Teodor Lavoll Lavoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	61		0	19342.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Fururabben 10D							
Hjemmelshaver Al Østerås Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953914638			Ramnefjell Nina, Lavoll Øyvind Teodor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 49

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	27 800
Omløpsmidler:	9 734 116	Samlet innskuddskapital:	27 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 49 796 603
Disponible midler:	8 135 054	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	49 824 403

Kommentar Tall er hentet fra regnskap AL Østerås Borettslag, 2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten befinner seg i et attraktivt, barnevennlig og populært område sentralt på Østerås, med nærhet til Østerås kjøpesenter. Eiksmarka senter med et godt utvalg av butikker ligger ikke langt unna. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert t-bane. Det er hele 3 barnehager innenfor et par hundre meter radius. Østerås kjøpesenter ligger innenfor 2 minutters gangavstand.

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan 1962189 datert 02.02.1965 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Om tomten Borettslaget har en flott fellestomt med store grøntarealer beplantet med blant annet gressplener, prydbusker og trær. Ellers er tomten bestående av asfalterte internveier, lekeplass, sittegrupper, sykkelstativ, flaggstang og parkeringsplasser.
--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.



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

Nina Ramnefjell

Øyvind Teodor Lavoll

Boligen

Fururabben 10D
1361 ØSTERÅS

3201-35/61/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ 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?

♦ Ja

Tilstrekkelig fall mot sluket i dusjen. Gulvet på resten av badet er tilnærmet rett.

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

♦ 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?: 2020

Firmanavn: Gravdal VVS AS, Rett Elektro AS, RZB AS, Lislegaard Bygg og Membran

Beskrivelse av arbeidet:

Gammelt baderom er revet, vegg flyttet og nytt baderom bygget opp fra bunnen av. Blant annet nytt sluk, nytt tappevannsystem, ny gummimembran, nytt elektrisk. Utført i regi av forrige eier høst 2020.

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

♦ Ja

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

Banemembran på gulv, våtromsplater på vegg med smøremembran. Utført i regi av forrige eier høst 2020.

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

Noe skjevhet i gulv og tak, stammer antagelig fra byggeår.

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?: 2020

Firmanavn: Gravdal VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalfornyet røropplegg med rør i rør på kjøkken og bad, installert Arjonstop vannstopventil, ny varmtvannsbereder. Utført i regi av forrige eier høst 2020.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: RZB AS

Beskrivelse av arbeidet: Peis fjernet og pipe murt igjen av tidligere eier i forbindelse med oppussing.

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?: 2020

Firmanavn: Rett elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra samsvarserklæring elektriker: "Varmekabel bad , hele leiligheten er trukket om til nye ledninger + 4 nye kurser til bad & kjøkken. 1 kurs er beholdt, gamle komfyrkurs (brukt som oppvaskmaskin kjøkken). Alt er nytt borsett i fra 3stk jordfeilautomater + overspenningsvern+ov & gamle komfyr kablene. Gamle rørannlegget er blitt brukt og nytt røropplegg i nye vegger."

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Røa Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra samsvarserklæring elektriker: "Kablet til og montert dobbel ip44 stikk på terrassen. Kablet til og montert ap9 til markise"

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

Området ved Fururabben barnehage og Østerås seniorsenter er markert som boligområde i kommuneplan fra 2023

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?

♦ Ja

Balkonger og fasade rehabilitert i 1996 i regi av borettslaget

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Utført i regi av borettslaget og godkjent av kommunen, ref. 96-2049

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?

♦ **Ja**

Finnes takstrapport/tilstandsvurdering fra 2020 i forbindelse med forrige salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Palmgren

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer mot vest og balkongdør i regi av borettslaget.

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.



Adresse

Fururabben 10D, 1361 ØSTERÅS

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264293

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6692095

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

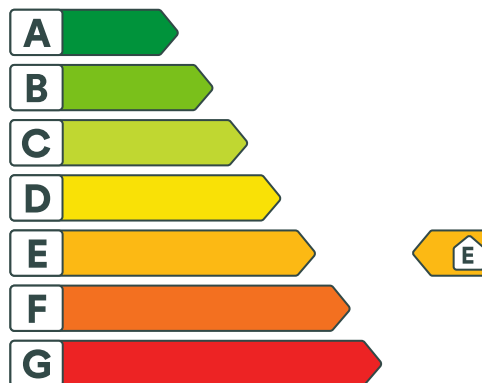
61

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1966

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

229,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

227,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 510 kWh



Fururabben 10D, 1361 ØSTERÅS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fururabben 10D, 1361 ØSTERÅS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Fururabben 10D - Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østerås T	4 min
Linje 2N, 140, 140N, 230, 235	0.4 km
Østerås	5 min
Linje 2	0.4 km
Sollerud	10 min
Linje 13	4.9 km
Lysaker stasjon	11 min
Totalt 8 ulike linjer	5.7 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	13.7 km

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	11 min
412 elever, 20 klasser	0.9 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.)	13 min
553 elever, 24 klasser	1.1 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunderv..	21 min
197 elever, 10 klasser	1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.)	6 min
419 elever, 21 klasser	0.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	5 min
218 elever, 14 klasser	2 km
Eikeli videregående skole	13 min
458 elever, 18 klasser	1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

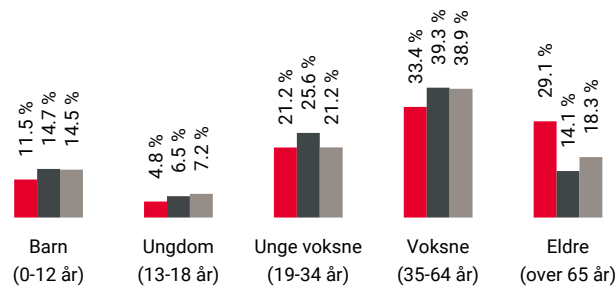
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabben (1-...	6 min
45 barn	0.5 km
Østerås barnehage (1-6 år)	6 min
118 barn	0.5 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1...	9 min
12 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Eiksmarka	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Meny Østerås	12 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 naboen 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. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



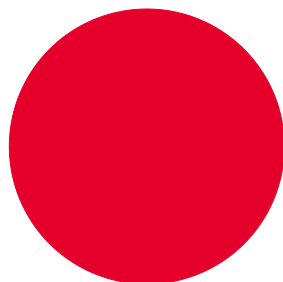
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Sport

⚽	Eikeli videregående	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
⚽	Østerås skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
🚴	Østerås Treningssenter	12 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Østerås	12 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Østerås Senter

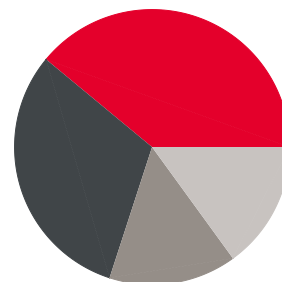
12 min 🚶



Vitusapotek Østerås

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
31% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



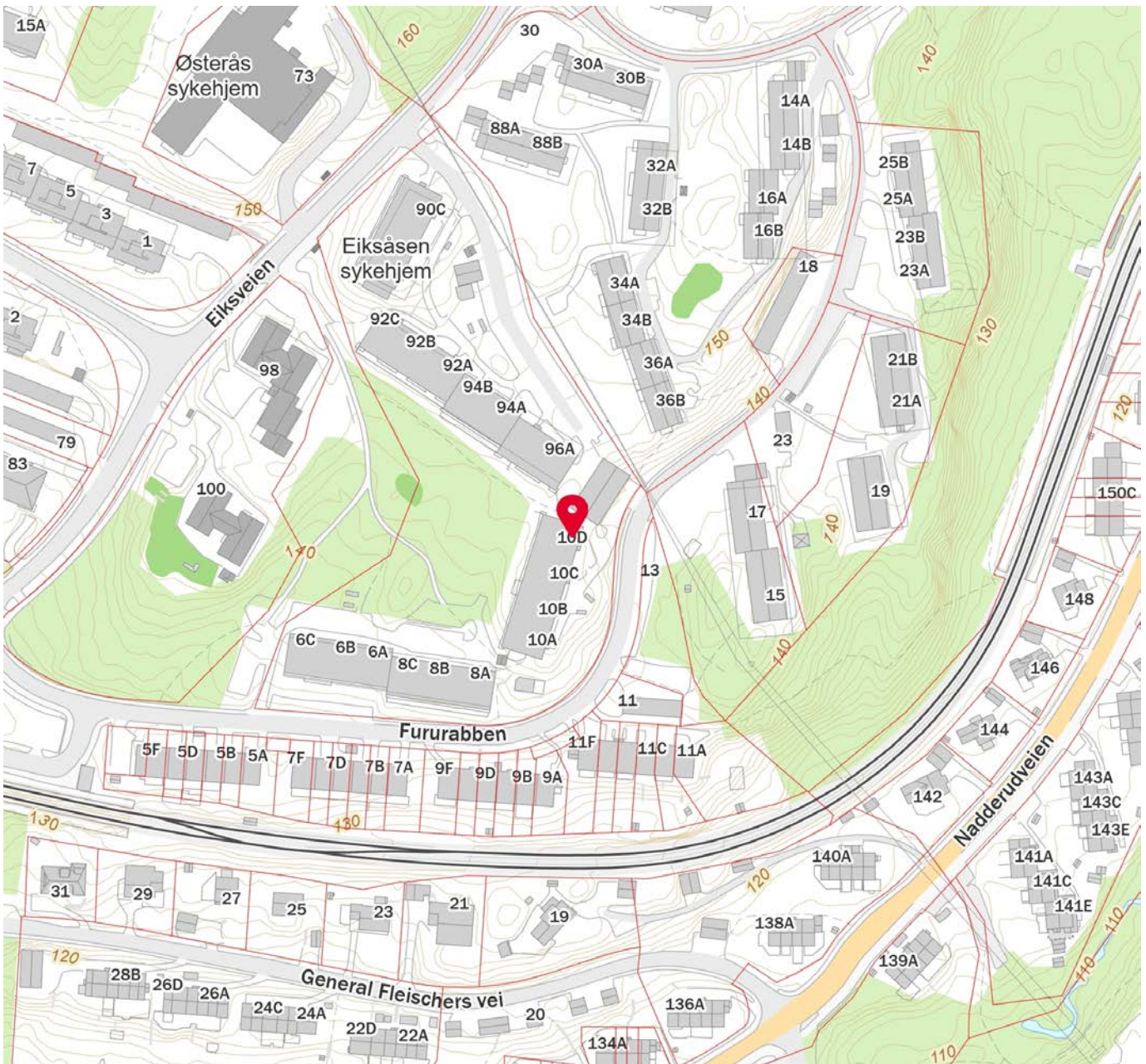
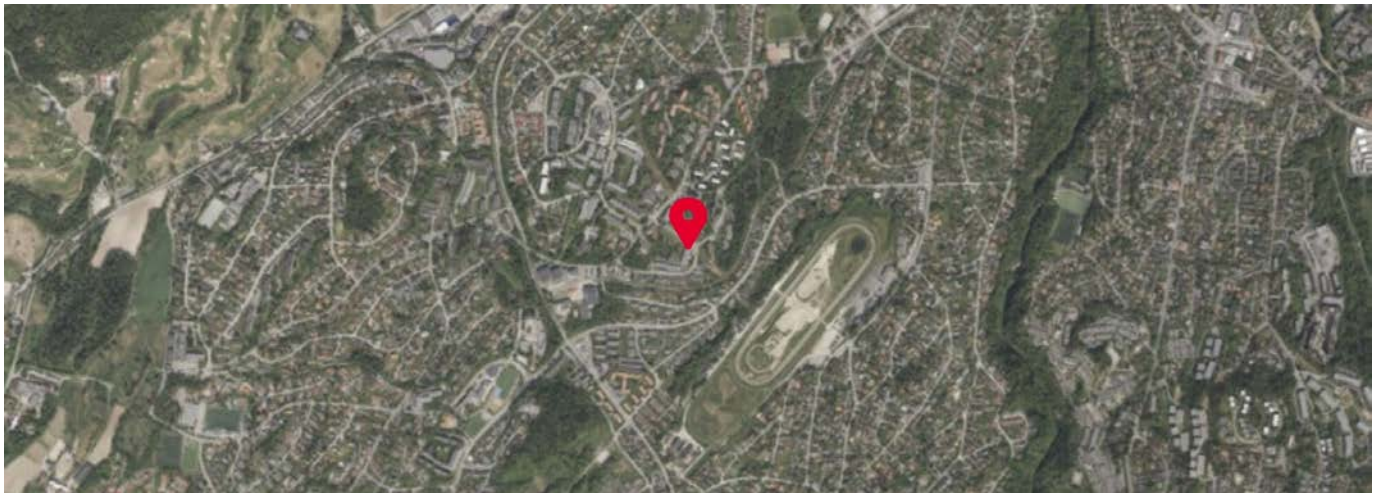
0%

57%

Østerås
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



FINN 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



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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.



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: Fururabben 10D
1361 ØSTERÅS**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 viderefremidlet 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