



**aktiv.**

Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

**Moderne og arealeffektiv 2-roms med attraktiv beliggenhet. Nærhet til t-bane og buss. Kort avstand til Bekkestua.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 501 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 110,-  
**Selger:** Amalie Brobakken

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 46/50 kvm  
**Tomtstr.:** 7485 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 712  
**Snr.** 77  
**Oppdragsnr.:** 1115260066

# Moderne og arealeffektiv 2-roms med attraktiv beliggenhet. Nærhet til t-bane og buss. Kort

Velkommen til Kirkeveien 71A presentert av Marius Stormfelt v/Aktiv!

Pen og arealeffektiv 2-roms leilighet med gjennomgående god standard. Boligen ligger i et attraktivt og veletablert område på Haslum, med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig har leiligheten en rolig og skjermet beliggenhet, med nærhet til marka og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten fremstår som lys og moderne, og har en svært god intern beliggenhet i bygget.

- Smart og arealeffektiv planløsning
- Nyere standard
- Hele bygget ble totalrenovert og utbygget i 2012
- Balkong på 7 kvm
- Akonto Varmtvann
- Fyring inkl.
- Heis i bygget
- Felles takterrasse
- Ca. 3 min til t-bane
- Kort vei til Bekkestua semtrum
- Nærhet til "alt" av fasiliteter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	42
Energiattest .....	48
Nabolagsprofil .....	54
Budskjema .....	63

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, soverom, kjøkken, stue og bad.

### **TBA fordelt på etasje**

5. etasje

7 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten. Bod som følger leiligheten (plassert i fellesareal) i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Sjukt mellom bad og stue er tatt med i beregningen under BRA-i. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på 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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

7485 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt på 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Haslum. Her bor du sentralt med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som området byr på rolige og grønne omgivelser. Like i nærheten finner du hyggelige friområder langs Øverlandselven og turveien Åsterudstien, perfekt for rekreasjon og turer året rundt.

Området har et bredt tilbud av fritids- og aktivitetsmuligheter. Det er kort vei til både Bærumsmarka og Vestmarka med flotte tur-, sykkel- og skiløyper. Kolsåstoppen, Dælivann, Kalvøya og Kadettangen byr på naturopplevelser, badeplasser og fine turmuligheter. I tillegg finnes et variert utvalg av idretts- og treningstilbud i nærområdet, blant annet Nadderud idrettspark, svømmehall, golfbaner og flere treningssentre.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Extra Haslum i Kirkeveien, samt Coop Prix Løkeberg og butikker på Bekkestua. Bekkestua sentrum tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, butikker, vinmonopol og serveringssteder, mens Sandvika Storsenter ligger en kort kjøretur unna.

For barnefamilier er beliggenheten svært gunstig med kort vei til flere skoler og barnehager. Eiendommen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i området.

Haslum T-banestasjon ligger kun få minutters gange fra boligen, med ca. 20 minutters reisetid til Majorstuen. Det er også gode bussforbindelser til blant annet Bekkestua og Sandvika, som er et sentralt knutepunkt for kollektivtransport i Bærum.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

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

Barnehager

- Haslum barnehage Avd Nedre Haslum
- Haslum barnehage Avd Øvre Haslum
- Haslum idrettsbarnehage

Barneskoler

- Løkeberg skole
- Haslum skole
- Høvik skole

Ungdomsskoler

- Ramstad skole
- Gjettum skole

Videregående skoler

- Nadderud videregående skole
- Oslo International School

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1962.

Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp / membran. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak kledd med sementplater og i pusset utførelse.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass merket prod.år 2012. Balkongdør med rammer og karmer av trevirke, med 2-lags glass fra 2012. Entrédør av tre med merket med B30 og 35 dB.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.05.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Vinduer

Vindu på soverom har synlige skader etter tidligere fukt, og er noe tungt å lukke. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Det registreres slitasje på entrédør med synlige riper og hakk i karm. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 5 - Bad - Overflater Gulv

Det registreres ett hakk i en gulvflis og ujevn silikonerings i dusjsonen. Ved døren er det hulrom/bom i flis, noe som kan tyde på manglende vedheft til underlaget. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 5 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 5 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Dusjdørene går ikke optimalt og har behov for justering. Det registreres svelling og slitasje på servantinnredningen. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 5 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Kokeplaten har synlige hakk og sprekker. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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?

Svar: Ja

Det var taklekkasje og regnvann i en av bodene i kjelleren på grunn av ekstremregn. Bod 56, 7. august 2023. Ingen ting i min bod, men samme område. Bodene til høyre for garasjeporten når du kjører inn i garasjen.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vøyenenga rør

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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?

Svar: Ja

Skjeggkre i bygget. Torsdag 13. og 14. februar 2020 ble dette bekjempet av Nokas Skadedyrkontroll.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll

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

Svar: Ja

Fasade, utbedre skade i A1- planlegge totalrenovering av fasaden – vi har spurt ABBL om vi må utbedre skaden før vi tar renovering av hele fasaden da det vil beløpe seg til Nok 200 000,- som ikke ligger i budsjettet. Vedlikehold av søyler med brannhemmende maling- veldig kostbart, Nok 12 000 per søyle, og det er mange av de. I tillegg kommer rigg. Styret vurderer å ta 15- 20 per år. Kommunikasjon i heiser må byttes fra 2G til 4G. En kostnad på ca. 50 000 kroner

### **Innhold**

Totalt bruksareal BRA: 50 kvm

BRA-i:

Leilighet:

5. etasje 46 kvm: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:

Leilighet:

- 1. etasje 4 kvm: Kjellerbod.

Åpent areal:

Leilighet:

5. etasje 7 kvm: Balkong.

Leiligheten har en eksklusiv bruksrett til en sportsbod på 5 kvm iht. vedtektene.

### **Standard**

Velkommen til Kirkeveien 71A presentert av Marius Stormfelt v/Aktiv!

Pen og arealeffektiv 2-roms leilighet med gjennomgående god standard. Boligen ligger i et attraktivt og veletablert område på Haslum, med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig har leiligheten en rolig og skjermet beliggenhet, med nærhet til marka og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten fremstår som lys og moderne, og har en svært god intern beliggenhet i bygget.

-Smart og arealeffektiv planløsning

-Nyere standard

-Hele bygget ble totalrenovert og utbygget i 2012

- Balkong på 7 kvm
- Akonto Varmtvann
- Fyring inkl.
- Heis i bygget
- Felles takterrasse
- Ca. 3 min til t-bane
- Kort vei til Bekkestua semtrum
- Nærhet til "alt" av fasiliteter

#### Entré:

Lys og representativ entré gir leiligheten et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

#### Stue:

Stuen er innbydende med store vindusflater som gir naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til balkong på 7 kvm.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet med moderne innredning bestående av slette fronter og laminert benkeplate. Det er belysning under overskapene, samt integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk til friluft/fellesanlegg.

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.

#### Bad:

Bad fra ombyggingsåret 2012 med flislagte vegger og gulv, samt malt himling med downlights. Gulvvarme ifølge eier. Innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, speil og stikkontakt. Dusjhjørne med buede glassdører og veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med synlig sistene fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord.

#### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger ikke garasje plass.

Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret i sameiet Kirkeveien 71 etter privatrettslig parkering. Det er ikke tillatt for seksjonseiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplassene uten tillatelse fra styret. Styret har fullmakt til å foreta borttauing av feilparkerte biler for eiers regning og risiko.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Proctector Forsikring ASA, polisenummer 1423329

### **Radonmåling**

Dersom utleie:

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

### **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp via vannbåren oppvarming (jordvarme) gjennom radiatorer. Bygget har felles varmtvannsforsyning. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

### **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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 390 000

### **Omkostninger kjøper**

4 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

111 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 515 840 (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 p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 007 490 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 029 959 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

46/10343

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene utgjør kr 4 110,- pr. mnd og inkluderer: Bredbånd TV, varme via sentralfyr, varmtvann akonto(avregning), vaktmestertjenester, gartner, vedlikehold av fellesarealer, m.m.

Styreleder informerer den 07.05.2026 at det er en sannsynlighet at husleien økes fra juli, men at det ikke er mange prosent.

Avregning vann og gass foretas en til to ganger i året. Vannforbruk må leses av manuelt ved overdragelser. Hvis seksjonen er tilkoblet gass må også denne leses av. Målerstander sendes til eierskifte@abbl.no.

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

Nåværende eier har et strømforbruk på ca. 300 kr pr mnd.

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

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 110

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld på leiligheten pr 22.05.2026.

Det er ingen lån registrert på selskapet pr. 31.12.2026.

**Andel fellesformue**

Kr 17 253

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Kirkeveien 71A sameie

### **Om sameiet**

Kirkeveien 71 sameie består av 125 boligseksjoner, med sameiebrøk 46/10343.

Forretningsfører er ABBL.

Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/Svein Wiig.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjeanse for beboerne.

### Styrets arbeid

- Det er avholdt 11 styremøter i 2025.
- Det er arrangert to dugnader.
- Det er mange oppgaver som følges opp løpende.
- Sameiet har serviceavtaler på alle viktige områder. Alle er gjennomført i 2025. Avvik er meldt i HMS systemet og utbedret.
- Energisentralen er fulgt opp. Vi har fått et elektronisk overvåking/ST anlegg 2025 og avvik avdekket er utbedret.
- Det har vært to store krevende saker i 2025.
- Det ene er utbedring av skaden på spissen i A2.
- Det andre er installasjon av avfuktere i garasjen.

### Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Det er monteret 2 avfuktere; en stor avfukter for å tørke i garasjelegget og en liten avfukter som tørker trappegangen mellom etasjene.
- 1 stk. Munters MLT 30 til garasjelegget, 3x400V, installert effekt 22 kW
- 1 stk. Munters MG 50K til trappegang, installert effekt: 0,440 kW
- Dagens avtrekk er bygget om til CO2 styrt
- Spjeld og spjeldstyring for veksling mellom avtrekk/omluft.
- Utbedret skade på leiligheter på spissen i A2

### Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Styret har bedt ABBL sin rehabiliteringsavdeling om å hjelpe oss å se på oppussing av hele fasaden. Styret vil i alle tilfelle sørge for å utbedre skaden på fasaden i A nå på våren. Totalrehabilitering av fasaden vil kreve store investeringer. Vi må se på finansiering av dette og ta det opp på et sameiermøte.
- I tillegg skal vi utbedre stolper med brannhemmende maling. Vi har innhentet tilbud på dette arbeidet, men det er kostbart. Derfor har vi bedt ABBL sin tekniske avdeling om hjelp.

### Kommende 5-års periode

- Fasaden må pusses opp i løpet av perioden. Arbeidet med å forberede dette starter i 2026. Vi har i løpet av fem årsperioden også som mål å foreta rens av ventilasjonsanlegget og spyling av vann og avløpsnett.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

ABBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8, bruksnummer 712, seksjonsnummer 77 i Bærum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst 7 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet best. om vann/kloakkledn., bestemmelse om vannledn., erklæring/avtale, best. om adkomstrett, elektriske kraftlinjer og seksjonering.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for industribygget datert 10.11.1975. Eiendommen i Kirkeveien 71 A ble opprinnelig oppført i 1962 som industribygg, og ble senere ombygget fra næringsformål til bolig med tilhørende tilbygg. Det har blitt utstedt ferdigattest for bruksendring og tilbygg datert 20.06.2013. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.06.2013.

### **Vei, vann og avløp**

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger (6 983 kvm) og felles grøntareal (502 kvm) i henhold til reguleringsplan Kirkeveien 71A og B, datert 31.10.2017 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 6 983 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 502 kvm

Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Smedveien 2A - Det er gitt tillatelse til tiltak uten ansvarsrett på tilbygg.
- Smedveien 2A - Det er gitt tillatelse til bruksendring, fasadeendring og vesentlig endring av konstruksjon.

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

### **Adgang til utleie**

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med

megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://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.

### **Meglers 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.

**Ansvarelig megler**

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

**Ansvarelig megler bistås av**

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

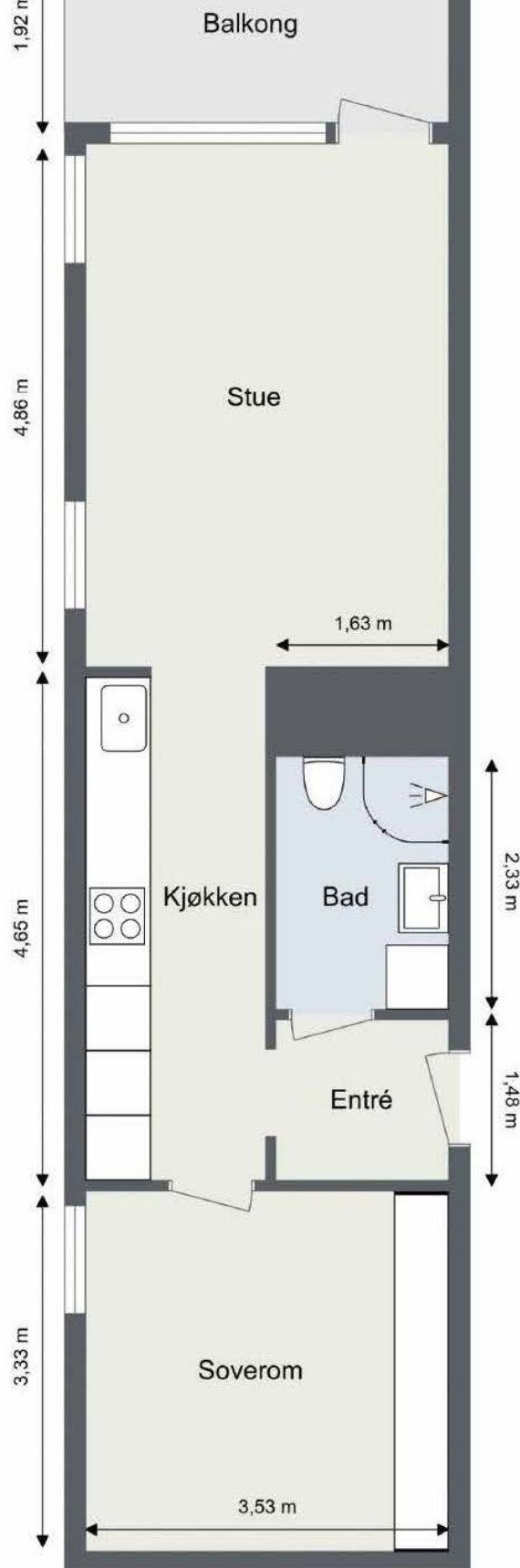
Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
kristoffer.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 976 09 113

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

24.05.2026



Selveierleilighet  
Etasje 5

**Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM**

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 # gnr. 8, bnr. 712, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1030

Referansenummer: MJ6913

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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

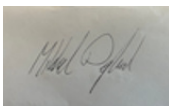
## Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

### Rapportansvarlig



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

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte

Lys og pen 2-roms leilighet med adkomst via fellesarealer med heis eller trapp.

Byggeår: 1962 - fullstendig ombygget til leilighetsbygg ca. 2010-2012. Denne blokken var opprinnelig et kontorbygg som ble rehabilitert og bygget om til leiligheter rundt 2010.

Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp / membran. Utyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak kledd med sementplater og i pusset utførelse.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

## Romhøyder:

Etasje 5: 2,28m - 2,55m.

## Oppvarming:

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Elektrisk gulvvarme på badet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass merket prod.år 2012.

Balkongdør med rammer og karmer av trevirke, med 2-lags glass fra 2012.

Entrédør av tre med merket med B30 og 35 dB.

Utgang fra stue til balkong på 7 m<sup>2</sup>. Tremmer på gulv og rekkverk av stål / glass.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvflater av 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater.

Himlingsflater med malte flater. Malte innerdører.

Garderobeskap på soverom.

Etasjeskille av betong fra byggeår.

Malte slette innvendige dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

Baderom fra ombygningsåret 2012.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

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

Vegghengt servantskap med skapdør. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med synlig sisterner fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Kjøkkenvask av stål med ett-greps bløndebatter og vanntilførsel via rør-i-rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Én front er byttet i løpet av de senere årene til oppvaskmaskinen. Det er montert komfyrvakt over kokeplate, men ingen automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum som var et krav dersom bygget ble bygget etter TEK10.

Ventilator koblet mot felles anlegg.

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

Stoppeskranker / stengeventiler plassert i fordelerskap på badet. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad, samt merking av rør med oversikt på bakside dør. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leilighetene i 2010 - 2012.

Avløpsrør i plast fra ombygningsåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Rør og stengeventiler plassert i fordelerskap bad.

Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Sikringsskap med automatssikringer og kursfortegnelse plassert i entré.

Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles eiet tomt på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

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

### BRANNTTEKNISK:

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Alarmanlegg

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

### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

## Arealer [Gå til side](#)

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

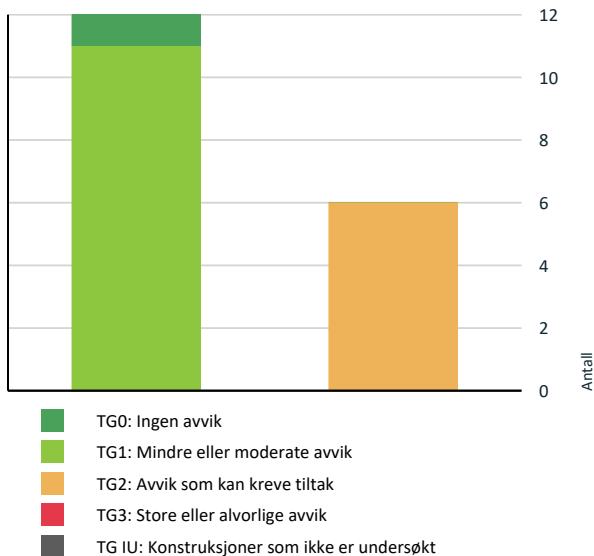
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 5 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 11.05.2026. Rapportdato: 11.05.2026.

Bygningen er oppført i 1962 og bygget om i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1962

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

**Anvendelse**  
Bolig

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

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass merket prod.år 2012.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen foruten vinduet på soverom med skade i rammen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer er 40 år.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu på soverom har synlige skader etter tidligere fukt, og er noe tungt å lukke.

Risiko: Skadet og tregt vindu kan ha redusert tetthet og beskyttelse mot nedbør, og skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk og værpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort og estetikk, mulig trekk og på sikt behov for utskifting eller mer omfattende reparasjon.

Anbefalt tiltak: Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i vindusrammen på befaringsdagen, men kjøper bør likevel påregne lokal reparasjon eller utskifting av vinduet på sikt grunnet skade og funksjon.



Skade på vindu soverom.



Fuktmåling i trevirke.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karmer av trevirke, med 2-lags glass fra 2012.

Entrédør av tre med merket med B30 og 35 dB.

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

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres slitasje på entrédør med synlige riper og hakk i karm.

Risiko: Skadet overflate kan gi noe redusert beskyttelse mot fukt og økt videre slitasje, men har normalt liten betydning for funksjon på kort sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert estetikk og noe økt vedlikeholdsbehov; eventuell oppgradering eller utskifting kan bli aktuelt ved senere oppussing. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på slitasjen. Eventuell utbedring (maling, reparasjon eller utskifting av dør/karm) kan gjennomføres som del av normalt vedlikehold.



Slitasje i karm.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 7 m<sup>2</sup>. Tremmer på gulv og rekkverk av stål / glass.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk for balkonger med en høyde på over 10 meter ned til terreng.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater av 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte flater. Malte innerdører. Garderobeskap på soverom.

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

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av betong fra byggeår.  
Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er mål opp: stue, kjøkken / stue og soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Det er kun registrert målbare skjevheter.  
Det er målt avvik på opp til 10mm totalt mellom kjøkken og stue. 5mm totalt på soverom.

### TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE 5 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderom fra ombygningsåret 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



### ETASJE 5 > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### ETASJE 5 > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det registreres fall til sluk med en høydeforskjell på 27mm fra topp sluk til topp flis ved dørterkel. Fallforhold i dusjsonen er målt som tilfredsstillende iht. krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres ett hakk i en gulvflis og ujevn silikoner i dusjsonen. Ved døren er det hulrom/bom i flis, noe som kan tyde på manglende vedheft til underlaget.

Risiko: Mangelfull vedheft og ujevn silikon kan gi økt risiko for at fliser løsner og for vanninntrengning til underlaget ved sprekke dannelser eller belastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Redusert estetikk og funksjon, samt mulig lokalt behov for reparasjon/utskifting av fliser og eventuell utbedring av underlaget dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Ved videre løsning eller skader bør fagperson (flislegger) vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av silikonfuger i dusjområdet.



Hakk i flis.



Ujevn silikon dusj.

ETASJE 5 > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

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

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eldre og udokumentert membran har økt risiko for svekket tetthet og skjulte lekkasjer over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer i dag, men det må påregnes usikkerhet om restlevetid og mulig behov for utskifting av membran og underliggende konstruksjon på sikt, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og manglende dokumentasjon. Membranen kan kreve utbedring/utskifting når restlevetiden er oppbrukt eller ved tegn til fukt- eller lekkasjeskader.



ETASJE 5 > BAD

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vegghengt servantskap med skapdør. Ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med buede glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med synlig sisterner fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dusjdørene går ikke optimalt og har behov for justering. Det registreres svelling og slitasje på servantinnredningen.

Risiko: Feiljusterte dusjdører kan gi vannsprut ut av dusjonsonen. Svelling i innredningen tyder på fuktpåvirkning og kan forverres over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for innredning og dusjløsning, samt økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Dusjdørene bør justeres for bedre funksjon, og servantinnredningen må påregnes reparert eller skiftet ut ved videre oppussing/vedlikehold.



Svelling på innredning.

ETASJE 5 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.  
Tilluftspalte ved dør.

Årstall: 2012      Kilde: Eier



## ETASJE 5 > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

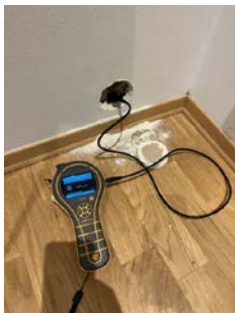
### Beskrivelse

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

Årstall: 2012      Kilde: Info fra sameie/borettslag



Bilde av baksiden til våtsonen (fra sjakt)



Fuktmåling i boret hull.

## KJØKKEN

### ETASJE 5 > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør-rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Én front er byttet i løpet av de senere årene til oppvaskmaskinen. Det er montert komfyrvakt over kokeplate, men ingen automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum som var et krav dersom bygget ble bygget etter TEK10.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning utover den skadede kokeplaten.

Årstall: 2012      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Kokeplaten har synlige hakk og sprekker.

Risiko: Manglende lekkasjevarsling øker risikoen for at eventuelle lekkasjer oppdages sent, med større skadeomfang. Skadet kokeplate kan ha redusert funksjon og sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt behov for utskifting av defekt/ skadet kokeplate.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjonene, og å skifte ut kokeplaten som del av normalt vedlikehold/oppgradering.



# Tilstandsrapport



ETASJE 5 > KJØKKEN

## ⓘ TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator koblet mot felles anlegg.  
Ventilatoren fungerer etter hensikten ved funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ⓘ TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badetrom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad, samt merking av rør med oversikt på bakside dør. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leilighetene i 2010 - 2012.

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

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## ⓘ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra ombyggingsåret.  
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatoroppvarming.

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## ⓘ TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Rør og stengeventiler plassert i fordelerskap bad.

Bygget har felles varmtvannsforsyning.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatssikringer og kursfortegnelse plassert i entré. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

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

**Nei**

## Generell kommentar

Sikringskap med kursfortegnelse fra ombygingsår. Ingen endringer på elektrisk anlegg siden overtakelse i 2012 i følge eier.

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



## 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brandslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

#### BRANNTTEKNISK:

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

#### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### BRANNTTEKNISK:

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

#### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 1,1 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong med over 10 meter ned til terreng.

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



høyde rekkverk

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

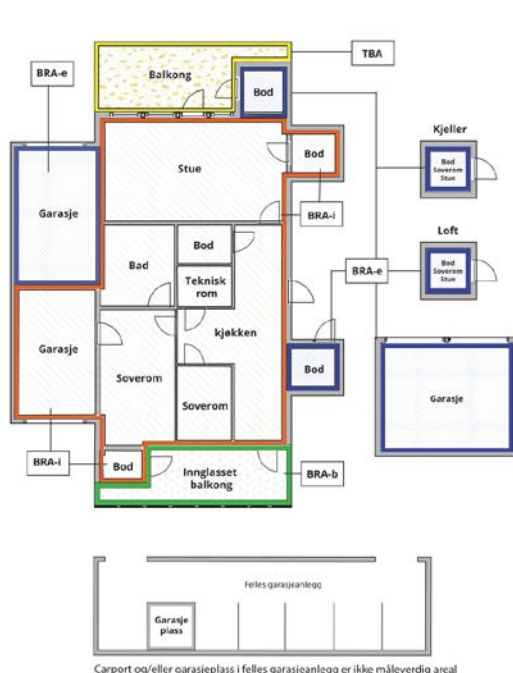
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5	46			46	7
Kjeller (bod)		4		4	
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>4</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

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

Bod som følger leiligheten (plassert i fellesareal) i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Amalie Brobakken	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	712		77	7485 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kirkeveien 71A

### Hjemmelshaver

Brobakken Amalie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.05.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	11.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Amalie Brobakken

---

## Boligen

Kirkeveien 71A

1344 Haslum

3201-8/712/0/77

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Det var taklekkasje og regnvann i en av bodene i kjelleren på grunn av ekstremregn. Bod 56

7. august 2023.

Ingen ting i min bod, men samme område. Bodene til høyre for garasjeporten når du kjører inn i garasjen.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Vøyenga rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Skjeggkre i bygget.

Torsdag 13. og 14. februar 2020 ble dette bekjempet av Nokas Skadedyrkontroll



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Nokas Skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** Torsdag 13. og fredag 14. Februar 2020 kommer Nokas Skadedyrkontroll til å utføre bekjempelse av Skjeggkre i blokkene. Vi utfører bekjempelsen i fra ca. 08.00 – 12.00 og fra ca. 12.00 – 16.00 Vi vil starte jobbe etter utarbeidet liste fra dere. Vi kommer ikke til å gå frem og tilbake så når en etasje er tatt er vi ferdig i etasjen. Er det noen som ikke kan være hjemme så allier deg med en nabo eller kontakt styret for levering av nøkler. Vi vil bruke ca. 15 minutter pr. leilighet. Det vil bli punktet med bitte små dråper åte langs alle lister hver 0,30 m – 0,50 m i alle rom i boligen. Det er viktig at store møbler som senger, sofaer o.l skyves ut fra veggene så vi kommer til bak. Alle vegger skal være lett tilgjengelig å komme til. Det er også viktig at det støvsuges /vaskes inntil listene for å oppnå best resultat. Selv om åten er plassert utilgjengelig for mennesker, i små sprekker og i kroker og krokar inn mot vegg, er det viktig at man unngår å røre åten siden hensikten er at den skal virke lenge. Det legges kun fra 0,6 til 1 gram per leilighet. Den mengden som legges i boligene er ikke farlig for mennesker og dyr. Åten må ikke spises. Hvis man likevel kommer borti den, skal man vaske seg med såpe og vann. En voksen person kan over tid få i seg 100 mg per dag uten fare for negative helseeffekter. For at åten skal være skadelig for mennesker må man få i seg 30 gram eller mengden som legges i 40-50 leiligheter. Åten vi bruker er Indoksacarb 0,6 %. Åten skal ligge i minst 10 uker og vaskes bort av beboer. Ved vasking/støvsuging av gulvene må det ikke vaskes/støvsuges nærmere enn 5-10 cm fra listene. Det er viktig med støvsuging minst hver 4. dag for å fjerne andre matkilder da de spiser alt og for å få Skjeggkre til å spise åte. Skjeggkre sprer seg fra boenhet til boenhet og for å oppnå best mulig resultat er det viktig at alle er hjemme til fastsatt tid. Ved spørsmål send mail til: Petter.taerud@nokas-skadedyr.no Mvh Petter Tærud Autorisert skadedyrteknikker

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjære beboer i Kirkeveien 71,

Ekstremkulden påvirker oss dessverre. Først var det ventilasjonen på fredag. AF Energi ble tilkalt. Det er ordnet med å øke temperaturkretsen til ventilasjonen. Det kan virke som ventilasjonen stopper i perioder. Det har den ikke gjort, men den går i dvalemodus. Den trenger to timer til avising i ekstremkulden.

I dag våknet vi alle til kalde radiatorer. AF Energi ble umiddelbart varslet. Vi fant feilen veldig raskt. Det var en lekkasje i varmeregisterei i til ventilasjonsaggregatet i A1. Et rør var sprukket. AF Energi har nå midlertidig ordnet det slik at alle får varme. A1, leilighet 1 til 34 vil ikke ha ventilasjon. AF har kontaktet rørlegger som vil komme å skifte røret i dag eller i morgen.



Denne lekkasjen var stor og da man åpnet døren til ventilasjonsanlegget var det så mye damp at brannvarslingsanlegget slo ut i A2 og A3. Det viser nå en felimelding, men anlegget er i full drift. Røykvarsleren i ventilasjonsrommet må skiftes. Den tåler ikke damp/vann. Vi kontakter Autronica i morgen.

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Vøyenenga rør og Bjerke ventilasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Ventilasjon og varme En liten status til dere. For å unngå flere lekkasjer/sprengte rør inn mot ventilasjonsaggregatene måte vi i går kveld igjen få tak i rørlegger. Og vi er glade for et godt samarbeid med Vøyenenga Rør som kom med en gang. I dag har Bjerke Ventilasjon vært der med tre mann, vår kontakt pluss to teknikere. Vi ble prioritert først av alle kunder. De hadde en fem sider lang liste på prioriterte kunder som de viste oss. Så det er viktig å være hyggelige med hverandre og ha et godt samarbeid. Bjerke klarte å få igang ventilasjonen i A3 og i F. Det er ikke ventilasjon i A2 og A1 hvor den store lekkasjen har vært. Hvis den delen som har sprukket er på lager i Danmark tar det ca. en uke å være uten ventilasjon. La oss håpe at det går i orden.

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** AF Energi

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er byttet sirkulasjonspumpe i energisentralen. Kontrollenheten for gass er byttet. Det er etablert automatisk overvåking av SD Anlegget i en i-cloud løsning. Gassanlegget har hatt en omfattende service hvor gasstanken også er tappet ned og rengjort (hvert 10. år) I tillegg har flere klaget på avtrekk kjøkkenvifter. Bjerke har vært målt avtrekket. En har vært defekt. Ellers tilfredsstilte de andre kravene.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fasade, utbedre skade i A1- planlegge totalrenovering av fasaden – vi har spurt ABBL om vi må utbedre skaden før vi tar renovering av hele fasaden da det vil beløpe seg til Nok 200 000,- som ikke ligger i budsjettet.

Vedlikehold av søyler med brannhemmende maling- veldig kostbart, Nok 12 000 per søyle, og det er mange av de. I tillegg kommer rigg. Styret vurderer å ta 15- 20 per år.

Kommunikasjon i heiser må byttes fra 2G til 4G. En kostnad på ca. 50 000 kroner

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

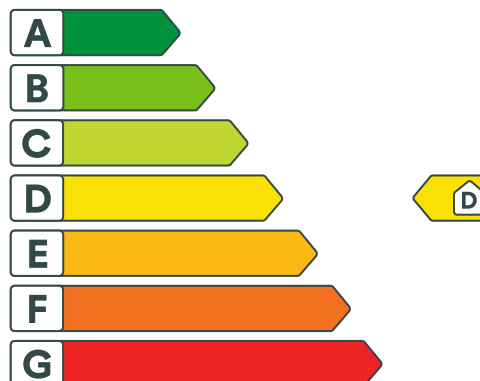
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Adresse <b>Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM</b>	
Dato for energimerking <b>21.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299615</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>6684602</b>
Gårdsnummer <b>8</b>	Bruksnummer <b>712</b>
Seksjonsnummer <b>31</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0504</b>



## 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 <b>1962</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>46,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>7</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**174,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**172,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 118 kWh**



## Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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 25: 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.



## 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

Kirkeveien 71A - Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Haslum T Linje 211	3 min	0.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	5 min	0.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	4 min	2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	15.4 km
Oslo Gardermoen	51 min	

## Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	13 min	1.2 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min	1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	22 min	1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	19 min	1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min	2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min	0.7 km
Oslo International School 90 elever	22 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

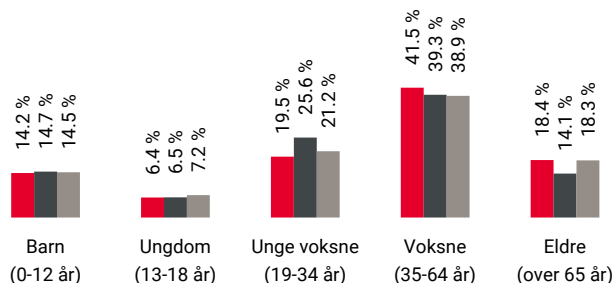
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum sør	844	426
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Haslum (1-...)	4 min	26 barn	0.3 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (3-...)	5 min	60 barn	0.5 km
Haslum idrettsbarnehage (1-6 år)	9 min	108 barn, 7 avdelinger	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Haslum	8 min
Coop Prix Løkeberg	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Haslum idrettsanlegg	6 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
	Nadderud VGS - Treningsfelt - Kunst...	8 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
	Friskis & Svettis	19 min	🚶
	Gnist Gjøttum	19 min	🚶

## Boligmasse



- 20% enebolig
- 12% rekkehus
- 55% blokk
- 13% annet

«Barnevennlig. Mange unger.  
Rolig og stille»

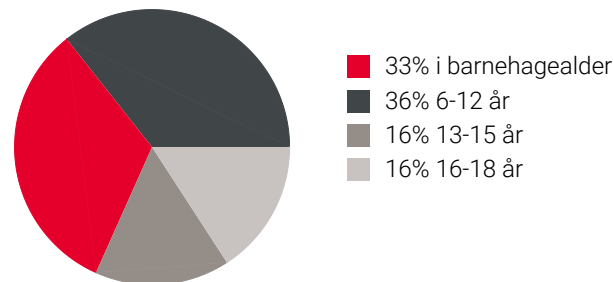
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bekkestua Senter	22 min	🚶
	Boots apotek Bekkestua	22 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Haslum sør
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkeveien 71A  
1344 HASLUM

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre