



aktiv.

GLønnåsen 41B, 1362 HOSLE

**POPULÆRE LØNNÅSEN - Rekkehus
m/stort potensiale - Garasje -
Solrik hage**



Advokat / Daglig leder

Johan Orlin

Mobil 920 97 800

E-post johan.orlin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Asker og Bærum

Gimle Ringeriksvei 37, 1318 Bekkestua

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 204 542,-
Total ink omk.: Kr 7 704 542,-
Selger: Hans Bjørn Rugset

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA/P-rom: 137/123 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 212121/910941942
Oppdragsnr.: 1103230027

Velkommen!

Velkommen til attraktive Lønnåsen!

Hyggelig rekkehus i midtseksjon med oppgraderingsbehov, over 3 etasjer med en solrik terrasse og hage. Boligen inneholder stue og kjøkken, 2 soverom, 1 bad/vaskerom, separat wc, kjellerstue, samt boder for oppbevaring. Det er parkering i felles garasjeanlegg.

Boligen ligger særdeles barnevennlig til i et meget attraktivt og sentralt boområde på Hosle, sentralt med kort og trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplasser, forretninger, buss, T-bane og flybuss.

Gangavstand til Bærumsmarka og Sauejordet med flotte turområder sommer som vinter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	32
Egenerklæringsskjema	52
Lønnåsen huseierforening	54
Kommunal informasjon	61
Nabolagsprofil	68
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 123 m²

BRA: 137 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 45 kvm

1. etasje: 46 kvm

2. etasje: 46 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 31 kvm

1. etasje: 46 kvm Vindfang, stue og kjøkken

2. etasje: 46 kvm Trapperom, bad, toalettrom og 2 soverom

Sekundærrom

-1. underetasje: 14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

127.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med heller, busker og platting.

Beliggenhet

Boligen ligger særdeles barnevennlig til i et meget attraktivt og sentralt boområde på Hosle, sentralt med kort og trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplasser, forretninger, buss, T-bane og flybuss. Gangavstand til Bærumsmarka og Sauejordet med flotte turområder sommer som vinter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område bestående av rekkehus, småhus/villabebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Taktekking av eldre pappshingel.

Eldre beslag, renner og nedløp i stål.

Trevegger fra byggeåret med liggende trepanel.

Normal elde og slitasje på fasader.

Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av xfiner.

Kaldtloft med lagringsplass og adkomst via luke med stige.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra byggeåret.

Malt eldre ytterdør. Eldre dører med glass til balkong og terrasse. Normal elde og slitasje etter alder.

Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse ca.15 m2.

Balkong i treverk ut fra soverom i 2 etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Underetasje: Kjellerstue

1. Etasje: Vindfang, stue og kjøkken

2. Etasje: Trapperom, bad, toalettrom og 2 soverom

Standard

Eldre rekkehus over tre etasjer beliggende på attraktive Lønnåsen. Boligen har generelt et renoveringsbehov da både bad og kjøkken er av eldre standard samt slitne overflater. Boligen har nye vinduer fra 2009.

På hovedplan er det praktisk entre med garderobeskap og videre inngang til kjøkken. Kjøkkenet er fra byggeår og har behov for oppgradering, original kjøkkeninnredning med avsatt plass til hvitevarer.

Stuen har plass til spisemøblement og sofagruppe om ønskelig og har videre utgang til terrasse og hage. Her kan du nyte fine dager i solen.

I 2 etasje finner du boligens 2 soverom, bad og toalett. Begge soverommene har innebygd garderobeskap, hovedsoverommet har utgang til overbygd balkong.

Badet har eldre baderomsinnredning og dusjkabinett, eget toalettrom.

I underetasjen er det kjellerstue med peis og boder. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold

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

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Generell > Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er noe misfarging på undertak på kaldtloft.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er avvik:

Avtrekk fungerer dårlig.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det er synlig malingflass/slitasje på beslag.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Det er noe slitasje på vinduer.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er slitasje på gulv, og eldre overflater som tenger renovering.

Innvendig > Radon

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist andre avvik:

Det er synlig slitasje på kjøkkeninnredning.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er eldre el-anlegg med eldre skrusikringer i boligen.

Tiltak

Kontroll på eldre el-anlegg anbefales alltid. Utskifting/utbedringer må påregnes.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TGIU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er påkostet med 3-vinduer i 2009.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke.

Radonmåling

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

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 385

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

Formuesverdi primær

Kr 1 926 366

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 6 934 916

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 9 500

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Lønnåsen huseierforening.

Eier forplikter seg til å være medlem av foreningen og betale medlemskontingent. For mer informasjon se vedtekter.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Leif Kristiansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 910 i Bærum kommune. Gårdsnummer 21, bruksnummer 941 i Bærum kommune. Gårdsnummer 21, bruksnummer 942 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3024/21/910:

03.03.1972 - Dokumentnr: 402039 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

15.07.1971 - Dokumentnr: 305125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3024 Gnr:21 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 741677 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:910

03.03.1972 - Dokumentnr: 402039 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

15.07.1971 - Dokumentnr: 305125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3024 Gnr:21 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 741677 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:910

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1971.
Det foreligger ikke tegninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lysforhold. Det bemerkes lav takhøyde på ca. 2.05 meter i underetasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Id 201601
(<https://www.arealplaner.no/3024/>)

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype: Kommuneplanens areal
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 04.04.2018
Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>
Delarealer: Delareal 127 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Id 202101
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101>)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens areal

Id 1970076
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1970076>)
Navn: LØNNÅSEN OG GRANÅSEN
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 09.10.1970
Delarealer: Delareal 127 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Ved utleie må leietaker skriftlig forplikte seg til å følge vedtektene og vedtak av generalforsamling eller styret. Ref. vedtekter.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,00))

204 542,- (Omkostninger totalt)

7 704 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 204 542

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fastpris 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 950, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 935,-. Utleggene omfatter fotograf, forretningsfører og sikringsobligasjon. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Johan Orlin
Advokat / Daglig leder
johan.orlin@aktiv.no
Tlf: 920 97 800

Orlin & Partners AS, Gimle Ringeriksvei 37
1357 Bekkestua

Salgsoppgavedato

30.05.2023

















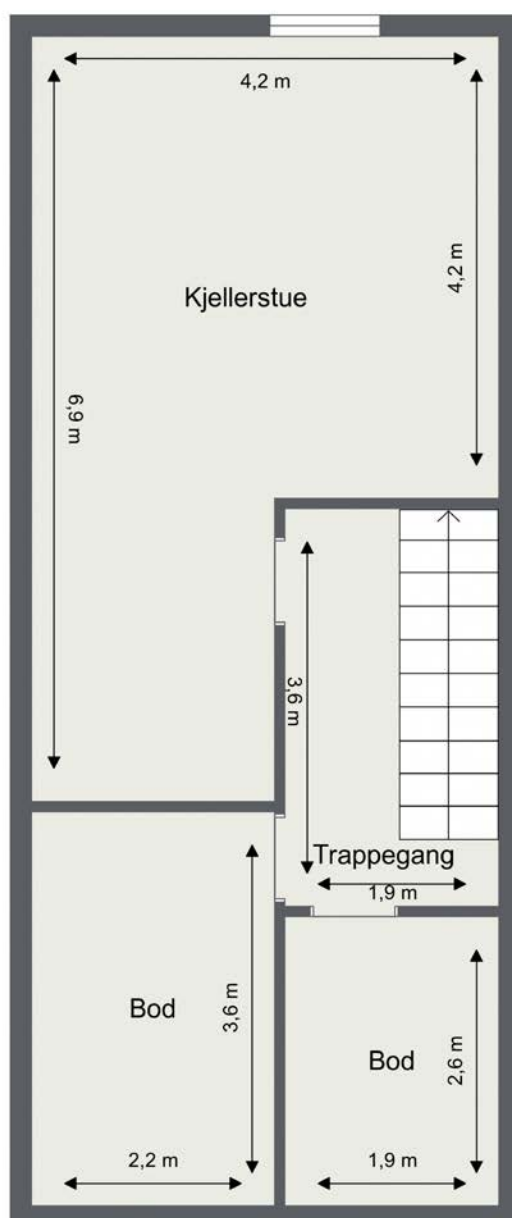






Lønnåsen 41 B

Underetasje

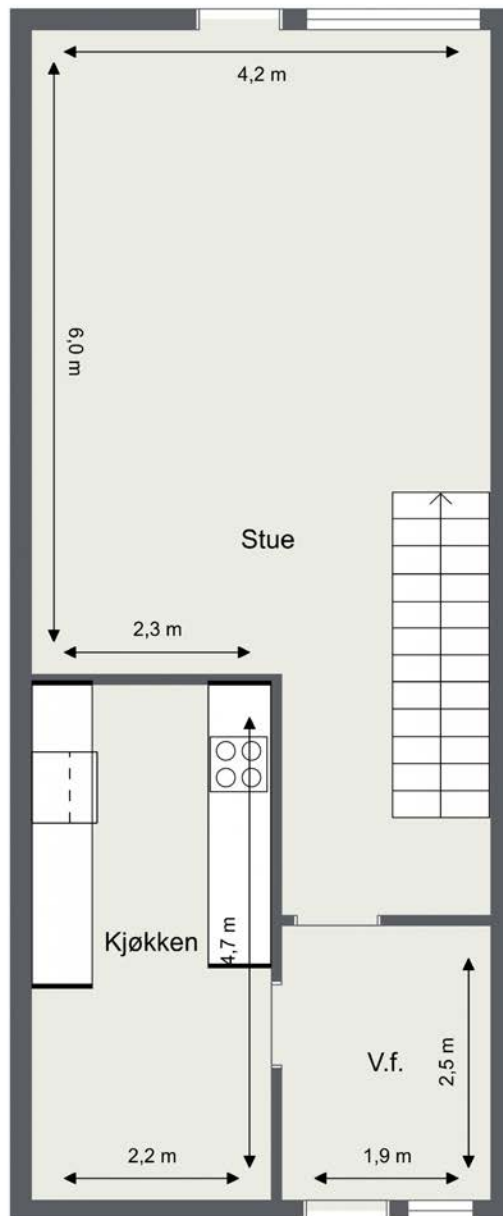


Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

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

Lønnåsen 41 B

1. Etasje

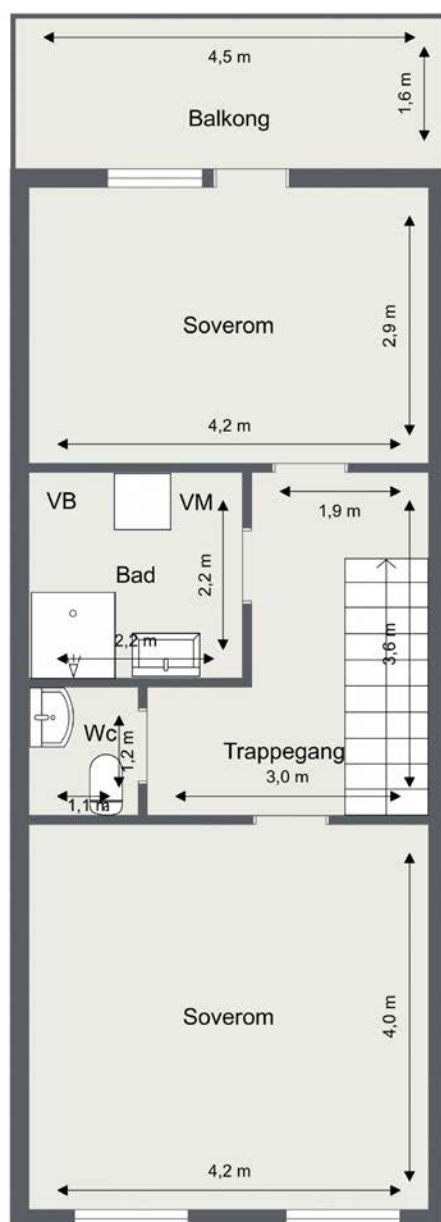


Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Lønnåsen 41 B

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lønnåsen 41 B, 1362 HOSLE

📖 BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 910

Areal (BRA): Rekkehus 137 m², Garasje 13 m²



Befaringsdato: 03.03.2023

Rapportdato: 10.04.2023

Oppdragsnr.: 11114-1523

Referansenummer: UT7376

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Gyldig rapport
10.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med antatt støpt såle, grunnmur i betong, yttervegger i treverk med liggende trepanel, etasjeskillere i treverk, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med pappshingel.

Bolig med eldre standard. Det må påregnes full renovering av boligen.

Det er eldre utvendig panel, drenering, takteking, renner, nedløp og beslag, pipe, ildsted, el-anlegg, røropplegg, flere vinduer, dører, gulv, overflater, badrom, toalettrom, trapp, balkong og terrasse, bereder m.m.

Boligen er påkostet med 3-vinduer i 2009.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Takteking av eldre pappshingel.
Eldre beslag, renner og nedløp i stål.
Trevegger fra byggeåret med liggende trepanel.
Normal elde og slitasje på fasader.
Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av x-finier. Kaldtloft med lagringsplass og adkomst via luke med stige.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra byggeåret.
Malt eldre ytterdør. Eldre dører med glass til balkong og terrasse. Normal elde og slitasje etter alder.
Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse ca.15 m2.
Balkong i treverk ut fra soverom i 2 etasje.
Størrelse 5,5 m2.

INNENDIG

Gulv med laminat, parkett, belegg og malt gulv.
Vegger med malte flater og tapet. Malte himlinger.
Etasjeskillere med trebjelkelag fra byggeåret.
Original mursteinspipe med vedovn i kjellerstue.
Ildsted er ikke funksjonstestet.
Innvendig tretrapp fra byggeåret.
Eldre innvendige malte dører. Normal elde og slitasje .

VÅTROM

Bad
Original baderomskonstruksjon med dusjkabinett, servant, opplegg til vaskemaskin, bereder og tørkeskap. Det er originalt røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i lukket dusjkabinett.

KJØKKEN

Original kjøkkeninnredning med malte fronter.
Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Eldre kjøkkenventilator fra byggeåret.

SPECIALROM

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, og utstyr i rommet .

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er originalt røropplegg med kobberør i boligen.
Det er avløpsrør i plast og støpejern fra byggeåret i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, kanaler og i vinduer.
Bereder på 160 liter fra byggeåret, plassert på badrom.
Det er eldre el-anlegg med eldre skrusikringer i boligen.
Det er røykvarsler og brannslange i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er eldre drenering rundt boligen.
Det er støpt grunnmur rundt boligen. Muren er kledd på innside med isopor eller lignende.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør fra boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	45	31	14
1 Etasje	46	46	0
2 Etasje	46	46	0
Sum	137	123	14
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

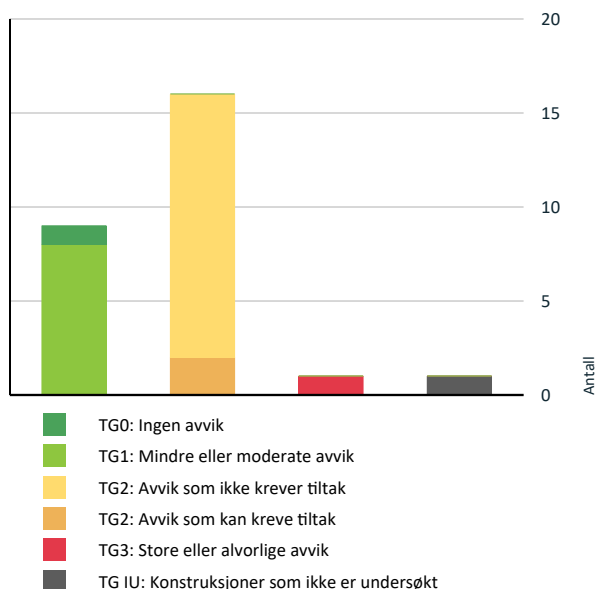
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

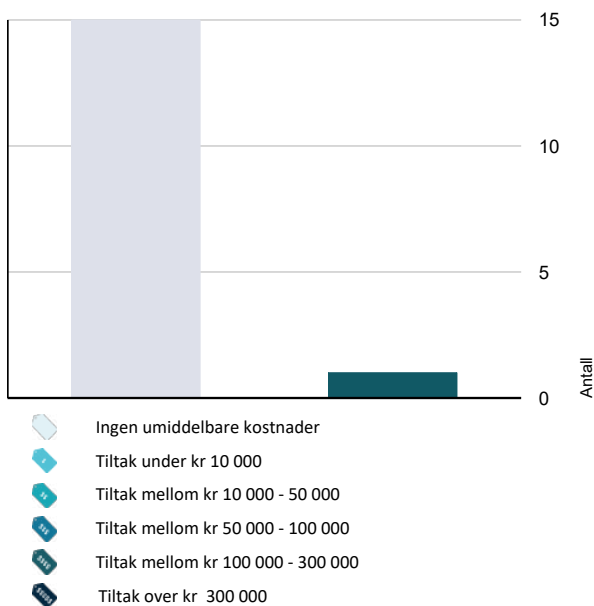
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe misfarging på undertak på kaldtloft.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk fungerer dårlig.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe slitasje på vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på gulv, og eldre overflater som trenger renovering.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er synlig slitasje på kjøkkeninnredning.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er eldre el-anlegg med eldre skrusikringer i boligen.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekking av eldre pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

! TG 2

Eldre beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det er synlig malingflass/slitasje på beslag.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Trevegger fra byggeåret med liggende trepanel. Normal elde og slitasje på fasader.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av x-finér. Kaldtloft med lagringsplass og adkomst via luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe misfarging på undertak på kaldtloft.

Tiltak

- Tiltak:

Vinduer - 2

! TG 1

Det er skiftet ut 3 vinduer med 2-lags glass og trekarmen i 2009 i boligen.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 2-lags glass og trekarmen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe slitasje på vinduer.

Tiltak

- Tiltak:

Dører

! TG 1

Malt eldre ytterdør. Eldre dører med glass til balkong og terrasse. Normal elde og slitasje etter alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG IU

Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse ca.15 m².
Balkong i treverk ut fra soverom i 2 etasje. Størrelse 5,5 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Gulv med laminat, parkett, belegg og malt gulv. Vegger med malte flater og tapet. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er slitasje på gulv, og eldre overflater som trenger renovering.

Tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskillere med trebjelkelag fra byggeåret.

Radon

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Original mursteinspipe med vedovn i kjellerstue. Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper

TG 1

Innvendig tretrapp fra byggeåret.

Innvendige dører

TG 1

Eldre innvendige malte dører. Normal elde og slitasje .

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Original baderomskonstruksjon med dusjkabinett, servant, opplegg til vaskemaskin, bereder og tørkeskap. Det er originalt røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i lukket dusjkabinett.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Original kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig slitasje på kjøkkeninnredning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk

TG 2

Eldre kjøkkenventilator fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fungerer dårlig.

Tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, og utstyr i rommet.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det mangler sete på toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er originalt røropplegg med kobberør i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør i plast og støpejern fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, kanaler og i vinduer.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder på 160 liter fra byggeåret, plassert på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

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

Det er eldre el-anlegg med eldre sikringer i boligen.

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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

Ja

11. 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?

Ja

Kontroll på eldre el-anlegg anbefales alltid.
Utskifting/utbedringer må påregnes.



Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarslere og brannslange i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

Drenering

TG 2

Det er eldre drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det er støpt grunnmur rundt boligen. Muren er kledd på innside med isopor eller lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i felles rekke med enkel eldre standard.

Garasjen har støpt dekke, vegger i betong og treverk, flatt tak, vippeport og lys/strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	45	31	14		
1 Etasje	46	46	0	Vindfang , Stue , Kjøkken	
2 Etasje	46	46	0	Trapperom , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	
Sum	137	123	14		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arealer i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold. Det bemerkes lav takhøyde på ca. 2.05 meter i underetasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	13	0	13		
Sum	13	0	13		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2023	Jan-Petter Vie Benedicte L'Orsa Mortensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	21	910		0	127.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønnåsen 41 B

Hjemmelshaver

Boet etter Kirkeby Ottar Ørnulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Hosle.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt god lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier inne på boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, garasjer, veier m.m. Bruksrett til egen tomt med heller, busker m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT7376>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker og Bærum	
Oppdragsnr.	
1103230027	
Selger 1 navn	
Hans Bjørn Rugset	
Gateadresse	
Lønnåsen 41B	
Poststed	Postnr
HOSLE	1362
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ingebjørg Røe Kirkeby
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ingebjørg Røe Kirkeby
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1103230027

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Rugset	ff727ff1492578efc41521afcc db7d7b95b570bd	24.05.2023 15:21:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1103230027

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

VEDTEKTER FOR LØNNÅSEN HUSEIERFORENING

Revidert etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.06.2018

§ 1. Foreningens navn skal være LØNNÅSEN HUSEIERFORENING.

Foreningens formål er å ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser med sikte på å få et trivelig bomiljø.

§ 2. Huseierne i Lønnåsen 19, 21, 25, 27, 31, 33, 35, 37, 41 og 43 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen. Hvis en bolig eies av flere personer, kan bare en av dem være medlem.

Medlemmene plikter:

- a) å betale den medlemskontingent som foreningens generalforsamling bestemmer.
Medlemskontingenten betales i to rater og forfaller til betaling 20. april og 20. oktober.
Innbetaling av medlemskontingenten dagen etter forfallsdato eller senere medfører
ileggelse av forsinkelsesgebyr.
- b) å forelegge for foreningens styre til godkjenning utvendige bygningsmessige
forandringer, herunder fargevalg.
- c) å holde sin bolig samt bod og garasje forsvarlig forsikret med brann- (fullverdi),
vannledningsskade- (rørskade) og ansvars-forsikring som minstekrav.
- d) å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år etter en brannskade etter fagmessig utførte
byggemeldingstegninger forelagt og godkjent av styret i huseierforeningen. e) å underrette
styret om salg av egen bolig.
- f) å sørge for at personer som leier en bolig skriftlig forplikter seg til å oppfylle de
forpliktelser som følger av vedtektene, vedtak av generalforsamlingen eller styret.

Alt arbeid på det elektriske anlegget ment for el-bil lading, inkludert men ikke begrenset til
ettermontering av nye ladebokser eller bytte av ladebokser, skal godkjennes av styret og utføres
av godkjente leverandører og montører. Det skal velges ladeløsninger som er innenfor
kapasiteten av den elektriske infrastrukturen og som kan samordnes og styres fra det
eksisterende felles styresystemet. Det skal fremlegges en søknad for styret med bekreftelse fra
godkjent leverandør på at det påtenkte arbeidet og eventuelt utstyr er innenfor disse
bestemmelsene.

Det ordinære elektriske anlegget som er ment for lys, motorvarmere etc, skal ikke brukes til el bil
lading. Både fordi det er forbudt pga av sikkerhet og fordi det ikke er mulig å måle hver enkelt sitt
forbruk i dette anlegget. Kontroller vil bli utført av styret, og alle beboere oppfordres til å si fra til
styret dersom det observeres lading eller annet høyt og langvarig forbruk i det felles ordinære el-
anlegget.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor eget rekkehus for å lade fra egen strømforsyning da dette
strider mot det generelle forbudet mot å parkere på fellesområdene

§ 3. Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av februar.

Ordinær generalforsamling skal behandle følgende saker:

- 1) Åpning av generalforsamlingen
- 2) Registrering av fremmøtte medlemmer
- 3) Valg av møteleder
- 4) Valg av referent
- 5) Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

- 6) Godkjenning av innkallingen og dagsorden
- 7) Godkjenning av styrets årsberetning
- 8) Godkjenning av regnskapet med revisors bemerkninger. Det er tilstrekkelig at revisor fremsetter sine bemerkninger muntlig
- 9) Andre saker
- 10) Fastsettelse av budsjett, herunder fastsettelse av medlemskontingent samt
- 11) påløper ved for sen betaling av medlemskontingenten.
- 12) Valg av styre. Nytt styre tiltrer etter at generalforsamlingen er hevet.
- 13) Valg av revisor
- 14) Avslutning av generalforsamlingen

Saker som ønskes behandlet under punkt 9 må sendes skriftlig til styret senest 15. januar.

På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Generalforsamlingen treffer sine beslutninger med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Blanke stemmer regnes som avgitte stemmer. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt. Vedtektsendringer trenger minst 3/4 av de avgitte stemmene.

§ 4. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig minst 2 - to - uker før generalforsamlingen avholdes.

I innkallingen skal saker til behandling under punkt 9 i § 3 spesifiseres. De innsendte saksdokumenter for hver sak skal i sin helhet vedlegges innkallingen.

Styrets årsberetning og regnskap samt budsjettforslag skal ligge ved innkallingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret bestemmer det eller når minst 1/3 av foreningens medlemmer skriftlig forlanger det.

På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen. Innkallingen skal skje skriftlig minst 1 - en - uke før generalforsamlingen avholdes.

§ 6. Styret forestår den daglige drift av foreningen innenfor rammen av vedtektene og vedtak fattet på generalforsamlingen.

Styret fører foreningens regnskap og legger dette frem for revisor og generalforsamlingen. Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 7. Styret består av leder, nestleder, kasserer og et styremedlem.

Nestleder velges for 1 - ett - år med plikt til å overta som styreleder ved neste ordinære generalforsamling. Øvrige styremedlemmer velges for 2 - to - år.

Styret fordeler styrevervene mellom styremedlemmene.

Gjenvalg av styremedlemmer er tillatt. Sammenhengende periode i styret skal ikke overstige 4 - fire - år.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er til stede på innkalt styremøte. Styret har fullmakt til å utbedre skader på fellesarealet/fellessanlegg når hensikten er å hindre ytterligere skade eller tap av verdier.

Foreningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 8. Revisor velges for 1— ett - år.

§ 9. Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

Protokoll fra generalforsamling i Lønnåsen Huseierforening (LHF) 2023

Generalforsamling ble avholdt tirsdag 28.mars 2023 på Hosle Skole

Sak 1 – Åpning av generalforsamlingen (GF)

Styreleder åpner GF.

Ingen kommentarer.

Sak-2 Registrering av fremmøtte medlemmer

19A, 19B, 19C, 19D, 21B, 21C, 21D, 25A, 25B, 27A, 27D, 31A, 31B, 33A, 35C, 37A, 37D, 41A, 43A, 43D.

Sak-3 Valg av møteleder

Lise Namtvedt 35c ble enstemmig valgt til møteleder.

Sak-4 Valg av referent

Jostein Erlandsen 33a ble enstemmig valgt til referent.

Sak-5 Valg av person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sara Pande-Rolfsen 21c ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak-6 Godkjenning av dagsorden og innkalling

6-1 Frist for innmelding til saker for ordinær GF er 15.januar ihht vedtektene. Det bemerkes fra GF at frist for innmelding av saker likevel skal varsles i god tid før innkalling til GF fra Styret. Det ble ikke gjort i år.

Dagsorden og innkalling ble enstemmig godkjent.

Sak-7 Godkjenning av Styret sin årsberetning

7-1 Boks utenfor 37A fra Skadedyrkontroll blir ikke vedlikeholdt. Styret ringer Skadedyrkontroll og undersøker om denne boksen er del av deres tilsyn.

7-2 Spørsmål vedrørende lekeplass/turnstativer på øvre lekeplass. Tas under Sak-9 Andre saker.

Årsberetning ble enstemmig godkjent.

Sak-8 Godkjenning av regnskap med revisors bemerkninger

Styreleder gikk gjennom 2022-Resultat post for post. GF ønsker at Styret undersøker følgende saker:

8-1 GF ønsker at Styret undersøker hva kontrakten med Viken Fiber / Altibox presiserer om prisjustering, ref. varslet økning i 04/2023 på 30,- NOK per måned per bruker.

8-2 GF ønsker at Styret undersøker om Pris på Skadedyrkontroll kan reduseres. Kan de for eksempel redusere antall besøk fra 4 ganger per år?

8-3 GF ønsker at Styret sjekker at e-post adressene til alle medlemmer er oppdatert i medlemslistene.

8-4 Styret sin kasserer henstiller til medlemmene at Kontingent innbetalinger merkes med husnummer først. Eksempel: «33a Erlandsen Kontingent Vår».

Resultatregnskap ble enstemmig godkjent.

Sak-9 Andre saker

9-1 Lekeplass. Turnstativ øvre lekeplass. Styret sin innstilling er at det kalles inn til en ekstraordinær GF der det stemmes over plassering. Det foreslås av et medlem på GF at en ekstraordinær GF stemmer over både (1) Om det skal settes opp, og (2) plassering. Styret kommer tilbake med innkalling.

9-2 Stikkontakter. Betales tilbake til de respektive medlemmene, da behovet kun gjaldt noen medlemmer. Se for øvrig protokoll fra forrige GF (2022).

9-3 Garasjer. GF ønsker at Styret klargjør ansvarsforhold for felles garasjer. Hva er felles? Hva er individuelt? GF ønsker vedtektsendring som kan klargjøre ansvar. Styret kommer tilbake med forslag.

9-4 Lysarmaturer i garasjer. GF ønsker at Styret så raskt som mulig avklarer om hvert enkelt medlem (1) Kan sørge for å bytte lysarmaturer selv, (2) Eventuelt hvilke føringer/begrensinger som gjelder, eller (3) Om bytte av armaturer skal gjøres i en felles kampanje.

9-5 Lading av el-bil med åpen garasjeport. Enkelte medlemmer lader i dag el-biler i felles garasjene med åpen garasjeport (med bilen delvis ut av garasjen). Dette er ikke tillatt uten tilsyn. Dette gjør innkjøring for andre medlemmer i sine garasjer vanskelig og hele garasjeanlegget er da åpent for uvedkommende. Hvis bilen ikke får plass i garasjen, må garasjen ryddes slik at porten kan lukkes. Eventuelt må man være til stede når bilen lades.

Sak-10 Fastsettelse av budsjett, herunder fastsettelse av medlemskontingent

10-1 Det bemerkes at underskuddet i budsjett er koblet til ekstraordinære utbetalinger for lekeplass, der innbetalinger er inntektsført tidligere år. Utover dette går resultatregnskapet tilnærmet i null for 2023.

10-2 Kontingenten for 2023 er 9.500,- pr. husstand.

Budsjett og kontingent ble enstemmig godkjent.

Sak-11 Valg av nytt styre. Nytt styre tiltrer når generalforsamlingen er hevet

Jostein Erlandsen 33a (andre år), Styreleder.

Leif Kristiansen 27d (andre år).

Mats Erikstad 21b (første år)

Kjetil Holme 27c (første år)

Nytt styre ble enstemmig godkjent.

Sak-12 Valg av revisor

Aksel Wiberg 25a ble enstemmig valgt som ny revisor.

Sak-13 Avslutning av generalforsamlingen

Det fremkom ingen kommentarer før møteleder hevet Generalforsamlingen.

Dato / Signatur

Møteleder / Styreleder

Lise Namtvedt

Dato / Signatur

Signering protokoll (Sak-5)

Sara Pande-Rolfsen

Dato / Signatur

Referent

Jostein Erlandsen

*** slutt ***

Protokoll fra generalforsamling i Lønnåsen Huseierforening (LHF) 2023

Generalforsamling ble avholdt tirsdag 28.mars 2023 på Hosle Skole

Sak 1 – Åpning av generalforsamlingen (GF)

Styreleder åpner GF.

Ingen kommentarer.

Sak-2 Registrering av fremmøtte medlemmer

19A, 19B, 19C, 19D, 21B, 21C, 21D, 25A, 25B, 27A, 27D, 31A, 31B, 33A, 35C, 37A, 37D, 41A, 43A, 43D.

Sak-3 Valg av møteleder

Lise Namtvedt 35c ble enstemmig valgt til møteleder.

Sak-4 Valg av referent

Jostein Erlandsen 33a ble enstemmig valgt til referent.

Sak-5 Valg av person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sara Pande-Rolfen 21c ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak-6 Godkjenning av dagsorden og innkalling

6-1 Frist for innmelding til saker for ordinær GF er 15.januar ihht vedtektene. Det bemerkes fra GF at frist for innmelding av saker likevel skal varsles i god tid før innkalling til GF fra Styret. Det ble ikke gjort i år.

Dagsorden og innkalling ble enstemmig godkjent.

Sak-7 Godkjenning av Styret sin årsberetning

7-1 Boks utenfor 37A fra Skadedyrkontroll blir ikke vedlikeholdt. Styret ringer Skadedyrkontroll og undersøker om denne boksen er del av deres tilsyn.

7-2 Spørsmål vedrørende lekeplass/turnstativer på øvre lekeplass. Tas under Sak-9 Andre saker.

Årsberetning ble enstemmig godkjent.

Sak-8 Godkjenning av regnskap med revisors bemerkninger

Styreleder gikk gjennom 2022-Resultat post for post. GF ønsker at Styret undersøker følgende saker:

8-1 GF ønsker at Styret undersøker hva kontrakten med Viken Fiber / Altibox presiserer om prisjustering, ref. varslet økning i 04/2023 på 30,- NOK per måned per bruker.

8-2 GF ønsker at Styret undersøker om Pris på Skadedyrkontroll kan reduseres. Kan de for eksempel redusere antall besøk fra 4 ganger per år?

8-3 GF ønsker at Styret sjekker at e-post adressene til alle medlemmer er oppdatert i medlemslistene.

8-4 Styret sin kasserer henstiller til medlemmene at Kontingent innbetalinger merkes med husnummer først. Eksempel: «33a Erlandsen Kontingent Vår».

Resultatregnskap ble enstemmig godkjent.

Sak-9 Andre saker

9-1 Lekeplass. Turnstativ øvre lekeplass. Styret sin innstilling er at det kalles inn til en ekstraordinær GF der det stemmes over plassering. Det foreslås av et medlem på GF at en ekstraordinær GF stemmer over både (1) Om det skal settes opp, og (2) plassering. Styret kommer tilbake med innkalling.

9-2 Stikkontakter. Betales tilbake til de respektive medlemmene, da behovet kun gjaldt noen medlemmer. Se for øvrig protokoll fra forrige GF (2022).

9-3 Garasjer. GF ønsker at Styret klargjør ansvarsforhold for felles garasjer. Hva er felles? Hva er individuelt? GF ønsker vedtektsendring som kan klargjøre ansvar. Styret kommer tilbake med forslag.

9-4 Lysarmaturer i garasjer. GF ønsker at Styret så raskt som mulig avklarer om hvert enkelt medlem (1) Kan sørge for å bytte lysarmaturer selv, (2) Eventuelt hvilke føringer/begrensinger som gjelder, eller (3) Om bytte av armaturer skal gjøres i en felles kampanje.

9-5 Lading av el-bil med åpen garasjeport. Enkelte medlemmer lader i dag el-biler i felles garasjene med åpen garasjeport (med bilen delvis ut av garasjen). Dette er ikke tillatt uten tilsyn. Dette gjør innkjøring for andre medlemmer i sine garasjer vanskelig og hele garasjeanlegget er da åpent for uvedkommende. Hvis bilen ikke får plass i garasjen, må garasjen ryddes slik at porten kan lukkes. Eventuelt må man være til stede når bilen lades.

Sak-10 Fastsettelse av budsjett, herunder fastsettelse av medlemskontingent

10-1 Det bemerkes at underskuddet i budsjett er koblet til ekstraordinære utbetalinger for lekeplass, der innbetalinger er inntektsført tidligere år. Utover dette går resultatregnskapet tilnærmet i null for 2023.

10-2 Kontingenten for 2023 er 9.500,- pr. husstand.

Budsjett og kontingent ble enstemmig godkjent.

Sak-11 Valg av nytt styre. Nytt styre tiltrer når generalforsamlingen er hevet

Jostein Erlandsen 33a (andre år), Styreleder.

Leif Kristiansen 27d (andre år).

Mats Erikstad 21b (første år)

Kjetil Holme 27c (første år)

Nytt styre ble enstemmig godkjent.

Sak-12 Valg av revisor

Aksel Wiberg 25a ble enstemmig valgt som ny revisor.

Sak-13 Avslutning av generalforsamlingen

Det fremkom ingen kommentarer før møteleder hevet Generalforsamlingen.



Dato / Signatur

Møteleder / Styreleder

Lise Namtvedt



Dato / Signatur

Signering protokoll (Sak-5)

Sara Pande-Rolfen



Dato / Signatur

Referent

Jostein Erlandsen

*** slutt ***

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	127.1
Etablert dato	15.07.1971	Historisk oppgitt areal	127,2
Oppdatert dato	13.03.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.10.2020 26.11.2020	20/18754LIES Grensepåvisning		21/89, 21/909, 21/910, 21/941
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/910
Skylddeling Skylddeling	15.07.1971	103-71		21/89 (-127,2), 21/910 (127,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645705.76	589241.16	0	Ja	127.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKEBY OTTAR ØRNULF F190631*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3024-21/941	Grunneiendom	1/62
3024-21/942	Grunneiendom	1/62

Adresse

Vegadresse: Lønnåsen 41 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1362 HOSLE	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	209 Hosle nord 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Hosle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16212326		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1971

2	18536641	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1971
---	----------	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 16212326: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.10.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.10.1971	01.10.1971

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lønnåsen 41B	H0101	21/910	138	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygning 18536641: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1971	15.01.1971

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Lønnåsen 41B	-	21/910	-	-	-	-	-
------------	--------------	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0



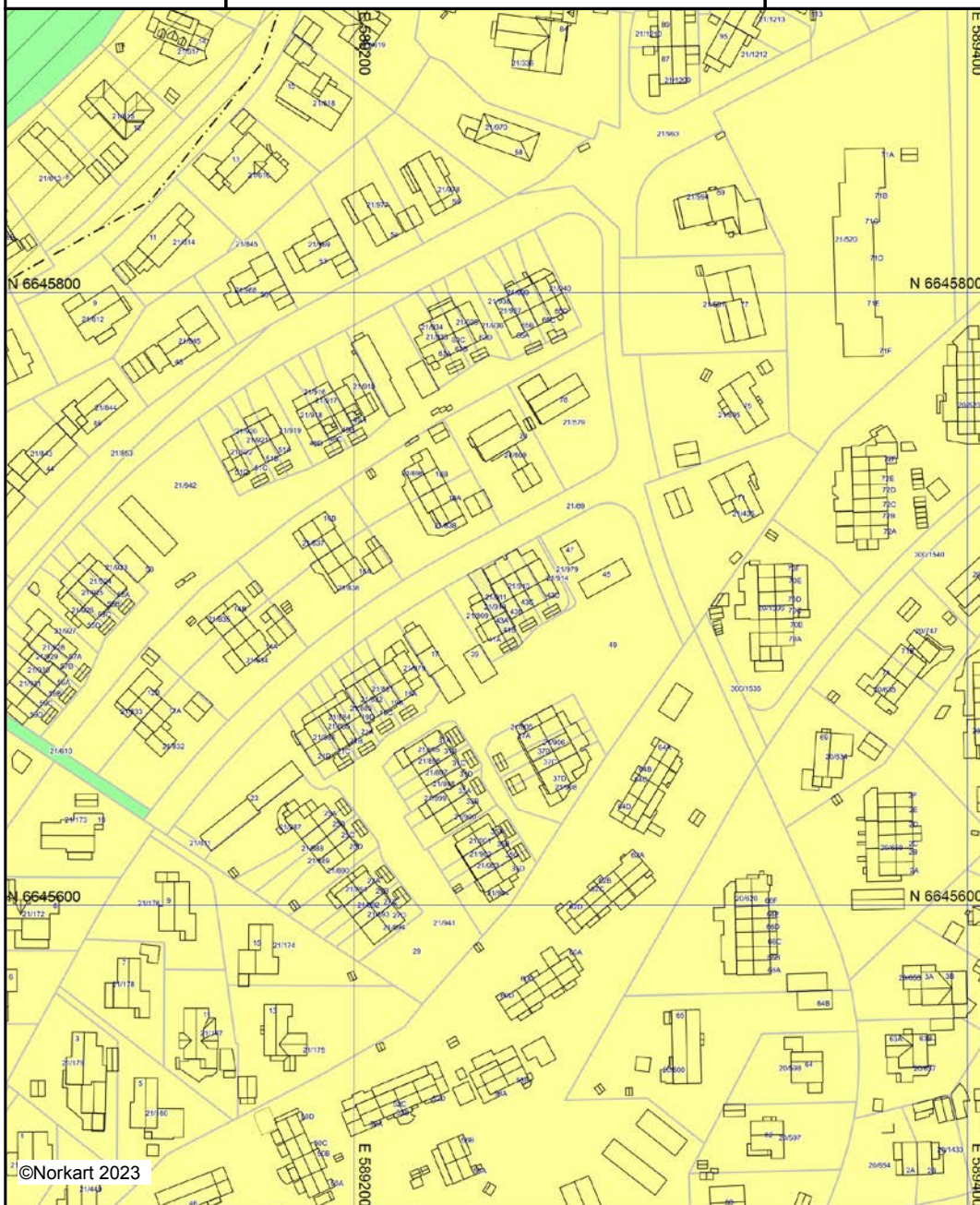
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/910
Adresse: Lønnåsen 41B
Utskriftsdato: 23.05.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-.

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	21	Bnr:	910	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lønnåsen 41B, 1362 HOSLE						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
70/290	Rekkehus garasje/carport	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

FERDIGATTES I

Bærum kommune

6. 2. 1974

Lønnsom

276-70

21

89

1

27.10.1971

Hylgg

Rekrutts

Bærum kommune v/eiendomsjefen

Selvangbygg A/S

Ing. John Wejlinder-Larsen

Sverre Skramrud
o.f.

Lønnåsen 41B

Nabolaget Granåsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lønnås	2 min
Linje 140, 140E, 140N	0.2 km
Østerås	10 min
Linje 2	0.9 km
Jar	6 min
Linje 13	3.2 km
Lysaker stasjon	8 min
Totalt 8 ulike linjer	4.9 km
Oslo S	19 min
Totalt 18 ulike linjer	13.4 km

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	13 min
474 elever, 21 klasser	1 km
Hosle skole (1-7 kl.)	11 min
494 elever, 22 klasser	1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)	24 min
203 elever, 10 klasser	2 km
Østerås skole (8-10 kl.)	11 min
397 elever, 26 klasser	0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	12 min
300 elever, 16 klasser	1 km
Eikeli videregående skole	12 min
458 elever, 18 klasser	1 km
Oslo International School	8 min
90 elever	3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

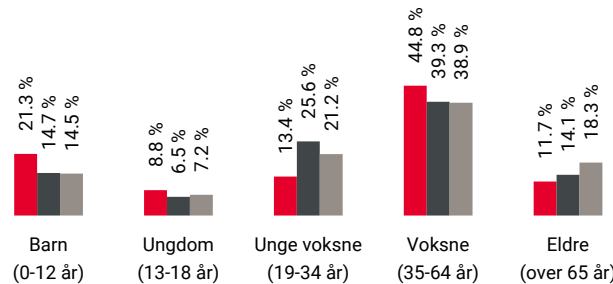
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Granåsen	1 289	487
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lønnås barnehage (1-5 år)	7 min
109 barn	0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1-5 år)	10 min
12 barn	0.8 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år)	9 min
85 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Hosle	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Kiwi Hosle	11 min
PostNord	1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

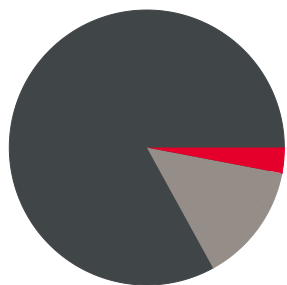
⚽ Jegeråsen 6 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Lønnås balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Galla Trening 13 min 🚶

🚴 Østerås Treningssenter 14 min 🚶

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 83% rekkehus
■ 14% annet

«Fantastisk sted for store og små,
med kort vei til skole, butikk,
idrettsbane, marka, golfbaner»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Østerås Senter

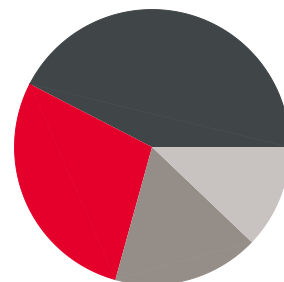
14 min 🚶



Apotek 1 Hosle

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

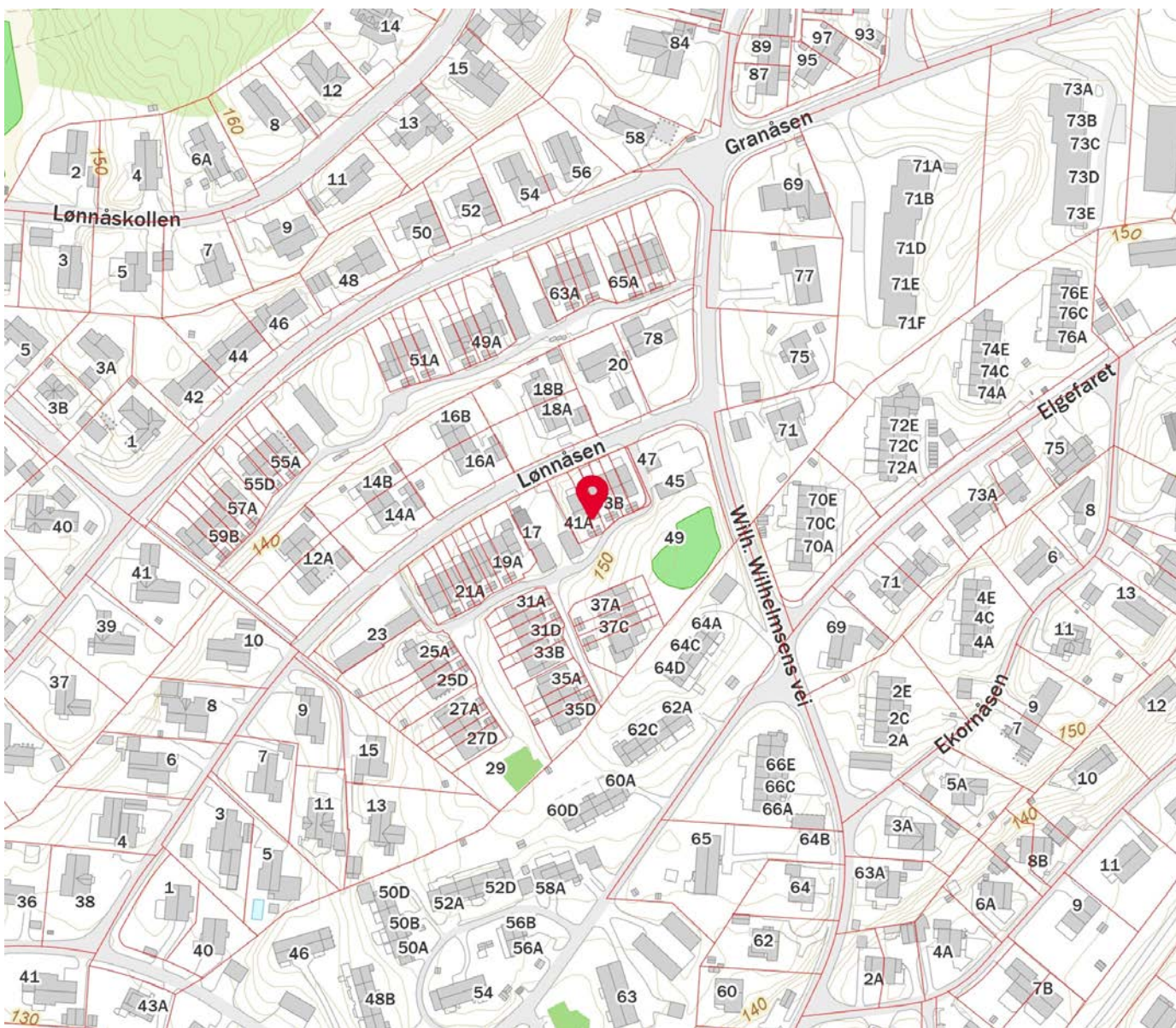
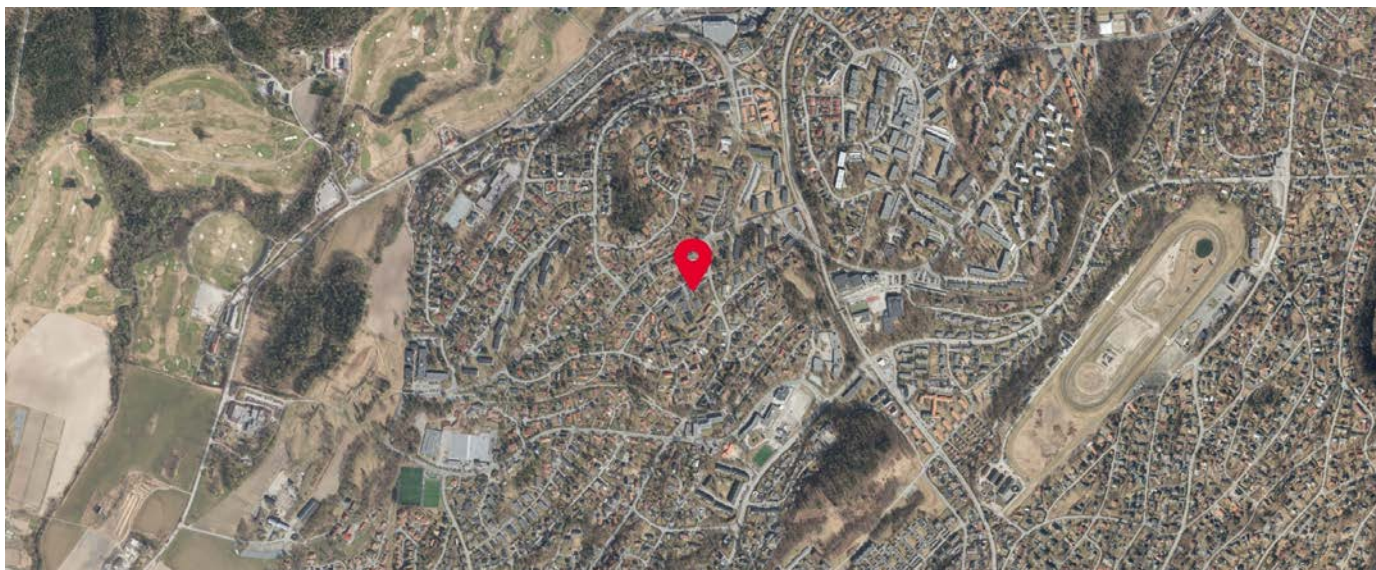
47%

■ Granåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lønnåsen 41B
1362 HOSLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johan Orlin**Oppdragsnummer:** 1103230027**Telefon:** 920 97 800
E-post: johan.orlin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.05.2023

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