

aktiv.



Eiksveien 56, 1359 EIKSMARKA

**Delikat og pen endeleilighet i høy
1. etg. Enkel adkomst. Kort avstand
til skog og mark, samt offentlig
kommunikasjon**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 190 000,-
Omkostn.: Kr 161 700,-
Total ink omk.: Kr 6 001 700,-
Felleskostn.: Kr 5 531,-
Selger: Tatjana Sylvia Krackhardt
Christoffer Storm Tiller

Alsvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 66/79 kvm
Tomtstr.: 3757 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 706
Gnr. 33, bnr. 4
Gnr. 33, bnr. 250
Gnr. 33, bnr. 251
Gnr. 34, bnr. 15
Gnr. 34, bnr. 18
Gnr. 34, bnr. 508
Gnr. 34, bnr. 509
Gnr. 34, bnr. 510
Gnr. 34, bnr. 511
Gnr. 34, bnr. 514
Gnr. 34, bnr. 515
Gnr. 34, bnr. 516

Delikat og pen endeleilighet i høy 1. etg. Kort avstand til skog og mark, og off.komm.

Velkommen til Eiksveien 56, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum.

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Eiksmarka, perfekt kombinert med sentral beliggenhet og rolige omgivelser. Leiligheten ligger i høy 1. etg, som gir en enkel adkomst som passer for folk i alle aldre. Velkommen!

Kort om eiendommen:

- Enkel adkomst i høy 1.etasje med
- Usjenert beliggenhet innerst i blindvei
- Vesentlig påkostet i 2015
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Peis fra 2020
- Stor balkong med sol fra ca kl 14 - 20.30 sommerstid
- Skjermet og privat med svært lite innsyn
- To gode soverom
- Diponerer 2 boder (ikke rettsvern)
- Gode parkeringsforhold
- 5 min gange til Lijordet T-banestasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entre, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

6. etasje

BRA-e: 6 m² Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3757 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, 3757 kvm

Sameiet har fine, grønne fellesområder mellom blokkene.

Eiendommen har også ideell andel i Eiksmarka tomtesameie. Eiendommens ideelle andel i Eiksmarka tomtesameie innebærer andel i 230 mål friområder på Eiksmarka og fremkommer av grunnboken. Disse er tinglyst som realsameier på boligene i

området(se punkt om heftelser), og følger dermed hver enkelt eiendom ved videresalg. Friområdene forvaltes av Eiksmarka Vel. Her er det store grøntarealer som benyttes til forskjellige aktiviteter, bl.a. fotball, basketballplass, lekeapparater m.m. Eiksmarka Vel har egen hjemmeside:

<http://eiksmarkavel.no>

Eiendommen er en del av flere realsameier:

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 33, bruksnummer 4, ideell andel 378/830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 33, bruksnummer 250, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 33, bruksnummer 251, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 15, ideell andel 4/2436

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 18, ideell andel 1/48

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 508, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 509, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 510, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 511, ideell andel 378/
830186

Kommunenummer 3201, gårdsnummer 34, bruksnummer 514, ideell andel 378/
830186

Beliggenhet

Eiksveien befinner seg i et attraktivt og populært område sentralt på Østerås/ Eiksmarka. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane.

Østerås Senter ligger innen kort gangavstand - Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekantor, tannlege og dagligvarebutikken Meny, og mye mer. Nye Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen

Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området. Rutebuss stopper kort vei utenfor boligen og det er kort gangavstand til T-bane. Du kommer deg til Oslo sentrum på ca. et kvarter med T-banen fra enten Lijordet, Eiksmarka eller Østerås stasjon som har flere avganger i timen (Lijordet nærmeste stopp). Store deler av dagen går den hele 8 ganger i timen. God bussforbindelse rett utenfor døren med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum. Fra Nadderudveien går også flybussen.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf ligger en kort kjøretur unna og tilbyr Norges største treningssenter for golfere. For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Marka ligger en kort tur unna og det ligger flotte turstier rundt jordene langs Griniveien. Bærumsmarka har flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. Er du glad i å sykle eller gå på rulleski er Sørkedalsveien en pent asfaltert vei med herlige, landlige omgivelser.

På vinterstid byr området på flotte skimuligheter, både nedover og bortover. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. Om sommeren er strendene ved Østernvann og Bogstadvann populære utfluktsmål.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Eikeli skole for 1.-7. trinn og Østerås skole for 8.-10. Trinn. Den mest nærliggende videregående skolen er Eikeli videregående. Her tilbys det både studiespesialiserende linjer og flere spennende og yrkesorienterte valglinjer som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er god blanding av blokkbebyggelse, villaer og småhusbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra

boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør fra Nordicdoor med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull.

Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmen/rammer av tre og tre-lags glass fra 2014 i bad.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.11.2025 av Bærum takst og Eiendoms AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad - Overflate vegger og himling:

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser bak vaskemaskin, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Konsekvens: Badet fungerer med dette avviket.

Bad - Overflate gulv:

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Konsekvens: Utbedring bør vurderes.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:

Risiko: Ingen synlig membran bak innebygget sistene. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluket er lite tilgjengelig. Konsekvens: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler for innebygget sistene.

Kjøkken:

Risiko: Det registreres slitasje og skader på innredning enkelte steder. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Konsekvens: Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i boligen.

Varmtvannsbereder:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Berederen fungerer med dette avviket.

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

Innhold

BRA-i:

1. etasje 66 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

BRA-e:

1. etasje 13 kvm: Loftsbod og bod tilsammen.

Åpent areal:

1. etasje 10 kvm: Balkong.

Boligen disponerer 2 boder, en i kjeller og en på loft. Bodene er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Mellom seksjonseierne er det inngått avtale om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at styret og de seksjonseierne som berøres av endringen, samtykker til slik endring. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 28.11.2025 utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Eiksveien 56, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Bærum.

Leiligheten ligger fint til i med enkel adkomst i høy 1. etasje med usjenert beliggenhet innerst i blindvei. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2015. I denne forbindelse ble det etablert åpen stue-/kjøkkenløsning og satt inn nytt kjøkken, badet ble pusset opp, det ble lagt nytt gulv, nye vinduer og sikringsskapet ble oppgradert til automatsikringer.

Stue og kjøkken oppleves som et sosialt og hyggelig oppholdsrom med ny peis fra 2020. Her er det også varmefolie i gulvet. Fra stuen er det utgang til en stor balkong hvor du kan nyte solen fra ca kl 14 - 20.30 sommerstid. Uteplassen oppleves som skjermet og privat med svært lite innsyn. Videre inneholder leiligheten to gode soverom.

Boligen disponerer to boder(ikke rettsvern), en i underetasjen på ca. 6 m2 og en på loftet med ca. 10 m2 gulvflate.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplate av laminert spon. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter

plassert i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2015 plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og bereder.

Bad:

Baderom oppgradert i 2015 i følge tidligere beskrivelser. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vegghengt speilskap over toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeplass. For øvrig passer soverom nr. 2 perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Alt etter behov!

Entre/gang:

Flislagt gang med varmekabler. Her er det fint med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Eiksveien 56 ligger i et attraktivt boligområde på Eiksmarka, med kort avstand til både turmuligheter og offentlig kommunikasjon. Perfekt kombinert med sentral beliggenhet, dog rolige omgivelser. Leiligheten ligger i høy 1. etg, som gir en enkel adkomst som passer for folk i alle aldre. Velkommen!

Innbo og løsøre

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

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.

Vil ikke medfølge:

- Alle garderobeskap i leiligheten
- Bokhyllen/vitrineskapet i stue
- Kjøleskap og vaskemaskin

Hvitevarer

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

Parkering

Sameiet har opparbeidet godt med parkeringsplasser (hvorav 6 plasser har lader for elbil) på egen grunn som fritt disponeres av beboerne. Denne ble asfaltert på nytt og markert opp for noen år siden. Sameiet disponerer også 22 garasjeplasser som leies ut etter venteliste, for kr. 600,- i mnd. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomstveien og parkeringsplassene ble asfaltert og markert på ny i 2016.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarmet leilighet. Varmekabler i entré og bad. Varmefolie i stue/kjøkken. Peisovn i stuen.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 650 000

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen pt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

138/6160

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 5.531,- pr. mnd. og inkluderer: kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-Tv/bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld og utvendig vedlikehold.

Felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader 3 724

Kabel-tv/bredbånd 500

Renter og omkostninger lån 1 120

Avdrag lån 187

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger. Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd. Boligen er tilknyttet kabel-tv og internett, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Ihht til info fra styreleder har avgift for kommunale avgifter gått opp, og det kan tenkes fellesutgiftene øker i tråd med dette. Det er ikke endelig vedtatt. Ref. epost styreleder pr. 13.01.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 531

Andel Fellesgjeld

Kr 190 000

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Leiligheten har en andel fellesgjeld på ca. kr 190.000,- pr 14.01.2026.

Sameiets lån er pr. 14.01.2026 på ca. kr. 8 523 371,-.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 22238862446, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 14.01.2026: 8 523 371

Andel av saldo: 190 946

Første termin/første avdrag: 08.05.2025 (siste termin 08.05.2045)

Flytenede rente - Annuitetslån

Andel fellesformue

Kr 16 052

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Organisasjonsnummer

971277653

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, Orgnr: 971277653.

Sameie består av 49 seksjoner.

ABBL er forretningsfører. Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Sameiet har løpende avtaler om vaktmestertjenester og trappevask med selskapet VBR Norge AS.

Det er fellesvaskeri i Eiksveien 52. Hobbyrom i Eiksveien 50 (maling, snekring o.l.)

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Dyrehold skal avtales med styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

Styret følger opp vedlikeholdsrapporten fra ABBL. Det foreligger ingen nye prosjekter.

Alle beboere oppfordres til å delta på dugnader. Beboere som ikke har mulighet til å delta på oppsatte dugnader, oppfordres til å forhøre seg med styret om eventuelle andre forefallende oppgaver på fellesområdene.

Sameiet har løpende avtaler om vaktmestertjenester og trappevask med selskapet VBR Norge AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid Styret har i 2024 avholdt styremøter ca. hver måned med unntak av juli. I tillegg avholdes møter etter behov. Styret følger opp vedlikeholdsrapporten fra ABBL.

Det foreligger ingen nye prosjekter 2025. Utskifting av eldre vinduer fra byggeåret var prosjektert i 2024 og ble utført første kvartal 2025. Brannsikring Styret gjennomfører befaringer for å ivareta brannsikring. El-bil anlegg Vi har installert 6 ladestasjoner på våre felles parkeringsplasser. Praxis har vært: Lad etter behov, vis hensyn. Lade stasjonene er ikke forbeholdt el-biler dersom det ikke er andre ledige plasser. Til nå har dette fungert tilfredsstillende.

Større vedlikehold og oppgraderinger

- 2024/25: Utskifting av eldre vinduer fra byggeåret.
- 2022: Installasjon av ladestasjoner for elbiler (Elway). Oppgradering av inngangsdørene til leilighetene til B30-standard. Arbeidet utført av Takst og Vindu.
- 2021: Drenering utført av Settevik Asfalt.
- 2017-2018: Rørrehabilitering utført av Proline AS.

- 2014-2016: Omfattende rehabilitering: Nye tak, oppussing av alle oppganger samt utomhus rehabilitering, inkludert asfaltering. Ettersyn av det elektriske anlegget.
- 2012: Oppgradering av vaskeriet, inkludert ny tørketrommel.
- 2010: Diverse arbeider, blant annet nytt calling-anlegg i oppgangene 50, 54 og 56. Ny vaskemaskin installert.
- 2009: Nytt avfallssystem.
- 2008: Rehabilitering av sameiets garasjer, Reparasjon og ettersyn av tak, Skifte av takbjelke i nr. 56.
- 2007: Kontroll av tak.
- 2006: Fasader og balkonger: Rehabilitering og etterisolering av fasadevegger. Full rehabilitering av balkongene. Nye vinduer i alle oppganger.
- 2005: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie. Det er ingen prosjekter på trappene pt ihht styrelder pr 13.01.2026.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

Iht. sameiets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny sameier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konferer med megler for mer informasjon.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 706, seksjonsnummer 39 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 4 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 250 i Bærum kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 251 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 15 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 18 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 508 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 509 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 510 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 511 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 514 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 515 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 516 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 517 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 518 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 712 i Bærum kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 735 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 113655, tgl. 06.02.2015 - Pantsettelseserklæring

Beløp: 10 000

Panthaver: SAMEIET

Orgnr: 13 718 261

Dnr. 59143, tgl. 21.01.2015 - Resek/deling av seksjon

OPPDELING AV:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4782/6160

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

SNR: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 138/6160

Dnr. 87406, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 65328, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1958. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

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

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det som i dag er kjøkken, har opprinnelig vært soverom og soverom nr. 2 i dag har tidligere vært kjøkken. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og såldes åpnet opp.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen er regulert til boligformål iht. bestemmelsene i reguleringsplan for EIKSMARKA, område G, vedtatt 09.08.1950. PlanId: 1949119.

Eiendommen går således inn under følgende kommunplan:

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

For bestemmelser se link: <https://api.arealplaner.no/api/kunder/3201/dokumenter/8655/download/1949119.pdf>

Kommuneplan: <https://api.arealplaner.no/api/kunder/baerum3201/dokumenter/25000/download/7418655.pdf>

Eiendommen befinner seg i et aktsomhetsområde for kvikkleire og radon. Se vedlagt områdeanalyse.

Eiendommen grenser til friområde som eies av Bærum Kommune med gnr. 34, bnr. 516. Eiendommen er i dag regulert til park.

Eiendommen grenser således til realsameie med gnr. 34, bnr. 18 hvor det i dag er grøntområde og garasjerekke. Ihht til reguleringsplan Eiksmarka, område G er denne eiendommen regulert til blokkbebyggelse(5043kvm) og kjørevei.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 650 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 661 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 664 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Det må påregnes kostnad for tinglysningsgebyr av kjøpers bank pant, og hjemmelsoverføring på 545,- pr dokument.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 700

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24.000,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 2.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, opplysninger fra kommune og forretningsfører, tinglysningsgebyr, fotograf og

takstmann m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.01.2026





































**Eiksveien 56, ditt nye
hjem?**





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christoffer Storm Tiller Alsvik

Tatjana Sylvia Krackhardt

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eiksveien 56

1359 Eiksmarka

3201-34/706/0/39



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Murmester Olav hauge Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse installasjoner på bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Da vi flyttet inn fant vi en muggflekk bak et skap. Det ble sjekket av fagperson gjennom ABBL som fastslo at skaden ikke kom av fukt men dårlig luftgjennomstrømning bak skapet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ABBI

Beskrivelse av arbeidet: Inspeksjon og rådgivning på muggfjerning

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har fjernet skapet og behandlet flekken etter ABBLs råd i 2024, flekken har ikke kommet tilbake

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

♦ Ja

forrige eier skrev følgende i selverklæringsskjema "Ved innflytting 2020 ble det oppdaget et innsekt på lille soverom. Eier gjorde felle-sjekk i alle rom i hele leiligheten, og gjorde et funn av skjeggkre mot lille soverom og gang. Ingen utslag på fellesarealer eller hovedsoverom. Eier valgte på eget initiativ å leie inn Pelias AS som utførte behandling og forebyggende behandling i hele leiligheten. Siden har ikke eier sett noe."

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: forebyggende behandling

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektroinstallasjoner AS / Aabakken

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering bad, lagt opp ny kurs ifm nytt kjøkken + diverse elektroinstallasjoner (nye stikk, taklamper, varmekabler/folie i gulv).

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

Firmanavn: Boligelektrikeren AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra stikkontakt montert bak vaskemaskin

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Opphenging av lamper og utskifting av "piller" for app-kontroll av belysning på kjøkken og stue

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

kjøkkenet er blitt flyttet til et tidligere soverom, og det gamle kjøkkenet er nå kontor/gjesteværelse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg tror det, men har ikke sett dokumentasjon selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Tilstandsrapport fra da vi kjøpte
 - Rapport fra ABBI angående mugg
 - tilstandsrapport fra feier vedrørende standard sjekk av pipe
-

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

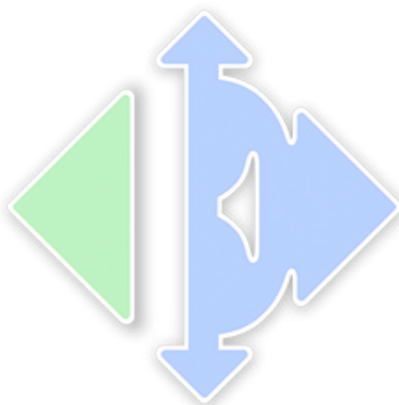
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Selveierleilighet (i blokk)
Eiksveien 56
1359 Eiksmarka



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 15/12/2025

Granholtet 11
Lommedalen 1350
93624183
mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 706
Hjemmelshaver:	Tatjana Sylvia Krackhardt og Christoffer Storm Tiller Alsvik
Seksjonsnummer:	39
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1954
Tomt:	Felleseie tomt 3 758 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tatjana Sylvia Krackhardt og Christoffer Storm Tiller Alsvik
Befaringsdato:	28.11.25
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Sameiet har en romslig og velholdt tomt med fine grøntarealer rett utenfor boligen. Her finner man en stor gressplen med benker og sitteplasser. Det er asfalterte gangstier utenfor boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Nordicdoor med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmen/rammer av tre og tre-lags glass fra 2014 i bad. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue/kjøkken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk oppvarmet leilighet.

Varmekabler i entré.

Varmefolie i stue/kjøkken.

Peisovn i stuen.

ROMHØYDE:

Etasje 1: entré, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,33m - 2,38m)

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på badet.

Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på badet og i entré.

Parkettgulv/laminat i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 1	66			10		
Kjeller: bod i felles rom		7				
Loft: bod i felles rom		6				
SUM BYGNING	66	13		10		
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Etasje 1: entré, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Kjeller: bod

Loft: bod

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger to boder, én i lukket kjellerrom på ca. 7 m² og én bod på loft med ca 6 m² måleverdig areal. Bodene er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e, vedtekter er ikke innhentet eller kontrollert. (Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet grunnet skråtak og lav takhøyde. Gulvflate i loftsbod er oppmålt til ca. 10 m².) Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong med utgang fra stuen.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert /tildekket på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tatjana Sylvia Krackhardt, Christoffer Storm Tiller Alsvik og Mikkel Degland

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann

15/12/2025

Mikkel Degland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom oppgradert i 2015 i følge tidligere beskrivelser. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vegghengt speilskap over toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG2:

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser bak vaskemaskin, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Badet fungerer med dette avviket.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

TG2:

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Utbedring bør vurderes.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk plassert under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for inspeksjon. Delvis synlig klemring, ingen mulighet til å vurdere om membran ligger klemmt i klemring.

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

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

TG2:

Risiko: Ingen synlig membran bak innebygget sistene. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluket er lite tilgjengelig.

Konsekvens: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler for innebygget sistene.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplate av laminert spon. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra 2015 plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og bereder.

TG2:

Risiko: Det registreres slitasje og skader på innredning enkelte steder. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet.

Konsekvens: Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i boligen.

Merknader: Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater med bruksslitasje. Enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2014 i bad.

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

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m². Gulv dekket med flistremmer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 114 cm.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 117 liter plassert under kjøkkenbenk med automatisk lekkasjevarsler koblet opp.

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

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Berederen fungerer med dette avviket.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffventiler i vegger. Kullfilterventilator på kjøkken og avtrekk på bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014 - 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggeteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Bygningen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

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

Vegger, himling, gulv og innredninger sitt materiale ikke kan verifiseres uten fremlagt produktdokumentasjon eller destruktive inngrep i materialet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser bak vaskemaskin, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Badet fungerer med dette avviket.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Utbedring bør vurderes.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko: Ingen synlig membran bak innebygget sistene. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluket er lite tilgjengelig.

Konsekvens: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler for innebygget sistene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Risiko: Det registreres slitasje og skader på innredning enkelte steder. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet.

Konsekvens: Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i boligen.

6.2 Varmtvannsbereder

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Berederen fungerer med dette avviket.

Takstmannens vurdering ved TG3:

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eiksveien 56
1359 EIKSMARKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre