



aktiv.

Jongsåsveien 50C, 1338 SANDVIKA

Sjarmerende 4-roms over 2 plan i småhus. Loftsleilighet med gjennomgående god standard. Flott utsikt, og rikelig med sol.



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 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Selger: Stefan Axel Sköldmo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 1484 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 39
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1115260007

Sjarmerende 4-roms over 2 plan i småhus. Loftsleilighet med god standard. Flott utsikt!

Velkommen til Jongsåsveien 50C!

Boligen har et estetisk særpreg, både utvendig og innvendig som er særskilt tiden boligen er oppført. En meget attraktiv beliggenhet med nærhet til off.kom., samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter "rett utenfor døren". For øvrig ligger leiligheten og eiendommen på en høyde, med lite innsyn og masse utsyn. Flotte og naturskjønne omgivelser. Kort gangavstand til Sandvika storsenter, sentrum og Slependsen togstasjon.

- Romslig 4-roms leilighet over 2 plan
- Bad pusset opp 2020
- Leilighet i småhus
- Sjarmerende estetikk
- Gode solforhold
- 5 min til Slependsen togstasjon
- 1 min til bussholdeplass
- Nærbutikk kun noen hundre meter unna
- 10 min til Sandvika Storsenter
- "Nye" Kadettangen innenfor 15 min
- Flott utsikt
- Markanært



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m² Entre, hobbyrom og bod

2. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 89 m² (19 kvm 1. etg. og 70 kvm 2. etg.)

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1484 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1.484 kvm som tilhører sameiet. Tomten er opparbeidet og beplantet. Stor felles treterrasse på boligens vestside. Gruset adkomst og gårdsplass. Noe naturtomt. Tomten er nordvestvendt med vidt utsyn og gode solforhold.

Beliggenhet

Jongsåsveien 50 C ligger sentralt og usjenert til i rolige og naturskjønne omgivelser på nordsiden av Jongsåsen i Sandvika. Eiendommen ligger fint til i i en blindvei, i et svært

barnevennlig boområde med lite trafikk. Barneskole og barnehage ligger innenfor kort gangavstand. Det er kun 5 minutters gange til Slepends togstasjon. Herfra er det direkte tog som tar deg til Oslo sentrum på bare 20 minutter. Bussholdeplass ligger 1 min gange fra boligen. Sandvika er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog.

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

Idylliske Kalvøya og Kadettangen ligger således i Sandvika, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv på sommerstid. Kadettangen ble nylig oppgradert og fornyet, og stod ferdig sommeren 2019. Her er det stupetårn, badebunge, treningsapparater, lekeplasser, sandvolleyballbaner og masse mer. Et eldorado for barnefamilien på sommerstid. Her er det også flotte turmuligheter! Det er også kort vei til Vestmarka for den som liker skog og mark, med tilgang til fine og snøsikre skiløyper vinterstid og flotte turstier på sommerstid. Jongsåsveien 50 C ligger meget sentralt til i Sandvika, samtidig godt tilbaketrukket og skjermet fra støy og trafikk. En eiendom som må oppleves!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av:

Bygningen går over 2 plan og er iht. boligsalgsrapport oppført i tre, med grunnmur vurdert til å være av naturstein med krypkjeller (ikke besiktiget), utvendig forsterket med betong. Samt grunnmur av leca på tilbygg. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, samt deler med tømmer.

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

Mikkel Degland

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 i oppført i tre, med grunnmur vurdert til å være av naturstein med krypkjeller (ikke besiktiget), utvendig forsterket med betong. Samt grunnmur av leca på tilbygg. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, samt deler med tømmer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.01.2026 av Bærum takst og Eiendom AS/v Mikkel Degland 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:

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Takvinduene har merker etter fukt i foring og på karm som er et tegn på manglende vedlikehold eller feilmontering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det anbefales at takvindu på bad og kjøkken justeres og utvendig beslag kontrolleres av en fagperson, da det registreres fuktmerker i karm. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det registreres knirk for deler av gulvene i leiligheten i 2.etg. Observert ved trapp og mot soverom. Årsak en ukjent.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden, skulle det utvikle seg bør forholdet undersøkes nærmere.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom avviket blir større.

Ventilasjon bad:

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Overflater og innredning kjøkken:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det registreres slitasje på skapinnredning og benkeplate utover normal bruksslitasje.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Varmtvannsbereder:

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.

Forholdet innebærer at varmtvannstanken kan kreve utskiftning grunnet alder.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det mangler sprutdeksel i rørskap. Kun utvendig ramme har dør.

Tiltak:

- Det bør etableres sprutdeksel eller dør til selve rørskapet, da skapet er plassert innenfor tettesjiktet i veggen. Ved en eventuell lekkasje fra vannrør i skapet, kan andre bygningsdeler bak membranen skades.

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

Det følger av informasjon fra selger som ikke er oppført i egenerklæringsskjema: defekt varmluftfunksjon i ovn på kjøkken.

Innhold

BRA-I:

1. etasje: 19 m². Entre, hobbyrom og bod
2. etasje: 58 m². Bad, Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken

Boligen disponerer 1 bod i kjeller i nabohuset/hovedhuset. Man har ikke rettsvern for boden, og er å betrakte som sameiets fellesareal, og gir ingen garanti for bruken. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 05.01.2026 utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Jongsåsveien 50C!

Boligen har et estetisk særpreg, både utvendig og innvendig som er særskilt tiden boligen er oppført. En meget attraktiv beliggenhet med nærhet til off.kom., samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter "rett utenfor døren". For øvrig ligger leiligheten og eiendommen på en høyde, med lite innsyn og masse utsyn. Flotte og naturskjønne omgivelser. Kort gangavstand til Sandvika storsenter, sentrum og Slepender

togstasjon.

- Romslig 4-roms leilighet over 2 plan
- Bad pusset opp 2020
- Leilighet i småhus
- Sjarmerende estetikk
- Gode solforhold
- 5 min til Slependsen togstasjon
- 1 min til bussholdeplass
- Nærbutikk kun noen hundre meter unna
- 10 min til Sandvika Storsenter
- "Nye" Kadettangen innenfor 15 min
- Flott utsikt
- Markanært

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin. Side by-side kjøleskap med fryser. Det er kun de integrerte hvitevarene som følger boligen.

Bad:

Baderom pusset opp i 2020, innredet med flislagt gulv med fliser, og flislagte vegger. Vegghengt servantskap i slett utførelse, med innvendig hyller og speil. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og spalte for avrenning til sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Jongsåsveien 50C er en utmerket leilighet for de som liker å bo sentralt, dog i fredelig og rolige omgivelser med naturen rett utenfor døren. Enkel adkomst som skaper fleksibilitet uavhengig aldersgruppe. Gjennomgående god stand, hvor man kan flytte rett inn. Tilgang til flotte uteområder, som gir glede for små barn samt dyrehold. Velkommen til visning!

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på sameiets eiendom i henhold til styrets leder. Man har ikke rettsvern for plassen, da det ikke foreligger noen dokumentasjon som bekrefter eierskap til plassen. Kjøper overtar ansvaret for dette. For øvrig er det 3 stk gjesteparkeringsplasser.

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 oppvarming med panelovner. Gulvvarme på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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.

Kr 5 490 000

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

76 / 368

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr,- pr. mnd. og inkluderer: snømåking + strøing i vintersesongen, internett og bredbånd fra Telenor, generell reparasjon og vedlikehold, felles strømutgifter i fellesområder, regnskapsfører m/honorar, forsikringer.

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.

Det kan være det blir en økning av fellesutgiftene 2026/2027, dog er det ikke vedtatt

enda ifølge styreleder pr. 14.01. 2026.

Nåværende eier har ikke oversikt over strømforbruket, og kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd. Boligen er tilknyttet Bredbånd/internett via Telenor, og er inkludert i fellesutgiftene. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld på leiligheten pr 16.01.2026.

Sameiet har ingen lån pr dags dato (16.01.2026).

Sameiet

Sameienavn

Jongsåsveien 50

Organisasjonsnummer

990990905

Om sameiet

Sameiet Jongsåsveien 50, Orgnr: 990 990 905

Sameie består av 5 seksjoner.

Sameiet har ingen forretningsfører.

Dyrehold er tillatt. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

Planer i sameiet:

Man er i prosess med å installere elbil-ladere i sameiet. Prosjektet vil fortsette til våren/sommeren 2026.

Angående felleskostnader:

Det er sannsynlig at det blir en økning i 2026/2027 ifølge styreleder pr 14.01.

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

Fidus Regnskapskontor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 39, seksjonsnummer 5 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr:1948/6157-1/100 tinglyst:15.11.1948 Erklæring/avtale: Ekspropriasjonsforr/ konduktørforr. vedrørende NSB. Vedr. dobbeltsporanlegget Sandvika-Asker. Servitutten er ikke funnet i digitalarkivet, og er således ikke lest av megler. Kjøper overtar ansvaret for innholdet.

Dagboknr:1968/3090-1/100 tinglyst: 11.05.1968 Erklæring/avtale: Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning. Gjelder denne registreringen med flere at man må vedlikeholde vann og spillvannsledninger i felleskap med de andre eierne, samt at kommunen kan stoppe hovedvannet hvis særlig grunner taler for det.

Dagboknr: 1968/3091-1/100 tinglyst: 11.05.1968 Best. om adkomstrett. Samt veirett for bnr 227 over bnr 39. Bnr 227 har rett rett til å bruke eksisenende vei til bnr 39 som adkomst.

Daboknr: 1968/4595-1/100 tinglyst: 01.07.1968 Best. om garasje/parkering:
Feilkonvertert. Riktig dagboknummer
er 4505. 28.03.2013 BA Med flere bestemmelser Gjelder denne registreringen med
flere. Gnr 227 har rett til å benytte garasje på bnr 39 samt en snuplass.

Servituttene vil følge eiendommen. 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 ca. 1910.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
for eiendommen. Megler har vært i kontakt med kommunen og det er ikke registrert
noen byggesaker på denne eiendommen i deres arkiver.

Det følger av mailkorrespondanse/brev fra kommunen datert 16.11.2006 "Det finnes
derfor ingen dokumentasjon på at boligene har vært omsøkt, behandlet og godkjent
etter bygningslovgivningen. På bakgrunn av det som foreligger i kommunens arkiver,
kan de heller ikke finne noen dokumentasjon som tyder på at eksisterende boenheter
er blitt etablert ulovlig. Grunnet manglende dokumentasjon kan ikke bygningssjefen
bekrefte at boenhetene er godkjent som boenheter eller at de oppfyller de tekniske
kravene. Likevel aksepterer bygningssjefen at boligene har eksistert og vært brukt slik i
lang tid, og at det fortsetter slik. Dersom det i framtiden gjøres søknads- eller
meldepliktige arbeider på bygningene, må imidlertid tiltaket oppfylle kravene etter
gjeldende regelverk". Se dokument vedlagt i salgsoppgaven.
Boligen ble seksjonert i 2006, og reseksjonert i 2008. Seksjoneringsbegjæringen er
godkjent av kommunen og tinglyst.

Tiltak om trapp ned fra soverom i 1. etg. med dør er ikke søkt om hos
bygningssmyndighetene, og heller ikke godkjent. Konsekvens kan være at kommunen
ber om tilbakeføring. Trappen går videre ned på naboeiendommens tomt til gnr. 50,
bnr. 2. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt
om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest
for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at
tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle
byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres
etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning
med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet
med dette.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, men er ihht kommunplanens arealdel 2022-2042 avsatt til boligformål.

Eiendommen/boligen er SEFRAK registrert, og er et kulturminne.

Eiendommen grenser til gnr. 50, bnr. 2 som ligger på oversiden/østsiden av Jongsåsveien 50. Denne eiendom er på ca. 22.418 kvm og er i henhold til reguleringsplan JONG SØNDRE, GNR 50 BNR 2 regulert til blokkbebyggelse, felles parkeringsanlegg, lekeområde, turvei, felles avkjørsel og vei. Eiendommen eies av Asker og Bærum Boligbyggelag BA.

Det har kommet inn forslag til detaljregulering av eiendommen sendt inn desember 2024. Siste offentlige dokument fra saken er datert 27.10.25 som er «Referat fra underveismøte – detaljregulering av Solhaugveien 1a med flere». Det ligger inne forsalg om 30 boenheter, hvorav leiligheter og rekkehus. Grunnet vernet natur vil forslagstiller måtte justere plassering av bebyggelsen, samt må også trafikkforholdene vurderes. Det er ikke noen avklaring hva det måtte bli til, men saken er oppe hos Kommunen for videre vurdering og detaljregulering. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre. For mer informasjon, se kommunens hjemmeside på byggesak med saksnr 24/28703.

Nedenfor Jongsåsveien 50 i vest, går jernbanelinjen som ligger på gnr. 50, bnr. 31.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)
150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 643 340 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 640

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 20.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24.000,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 4.000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedsføring, fotograf, takstmann, kommunale opplysninger, servitutter 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

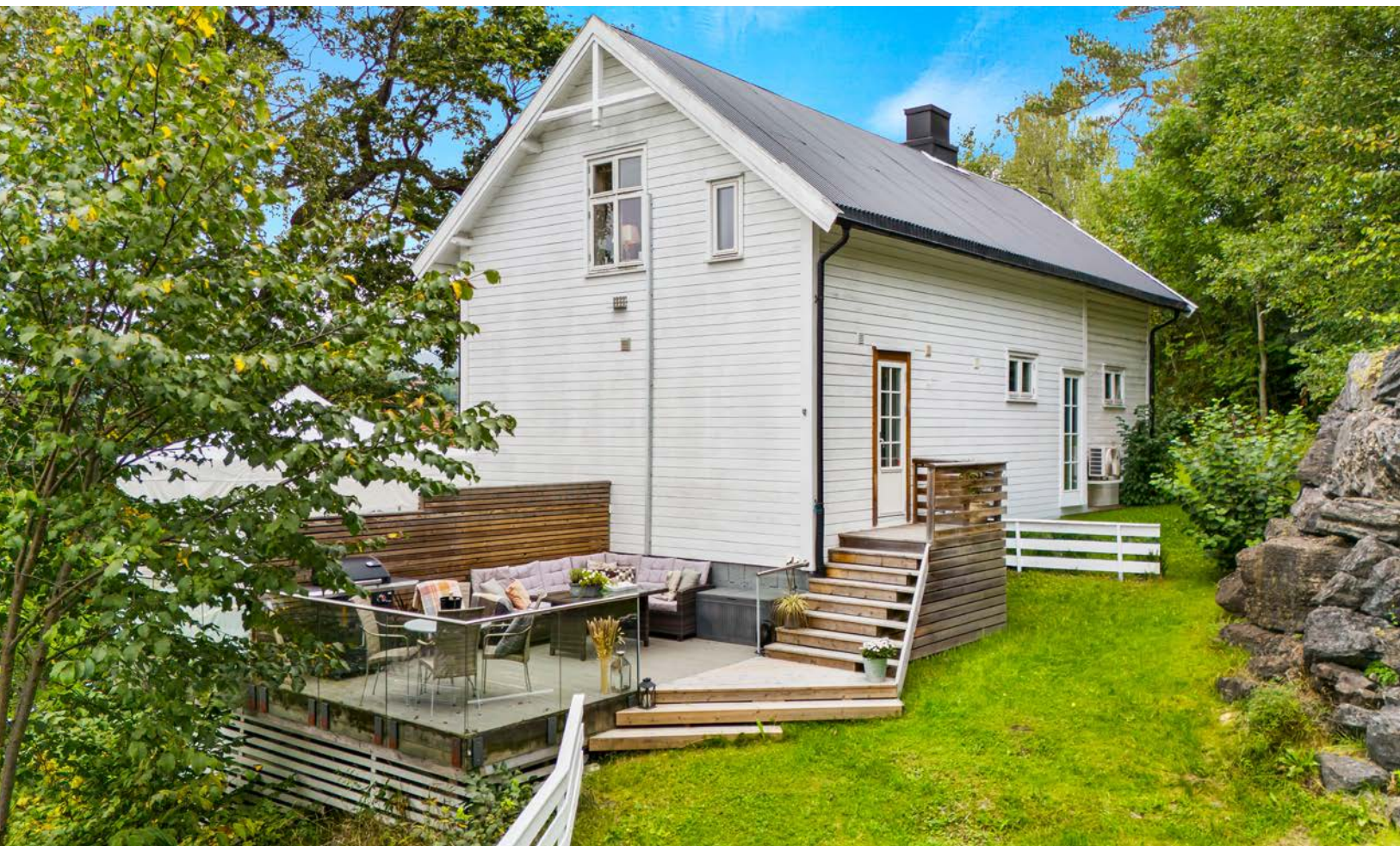
Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

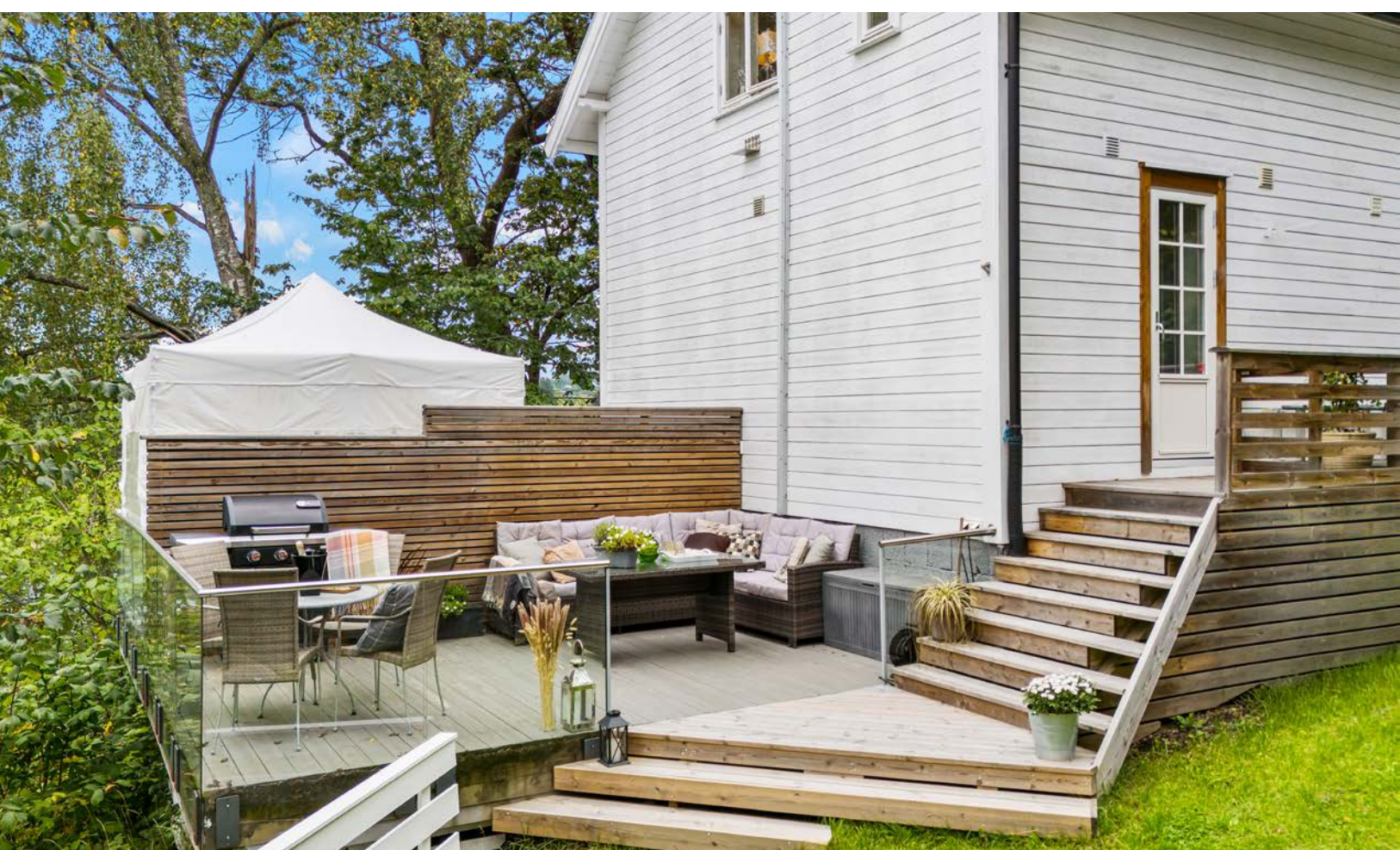
Oppdragstaker

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

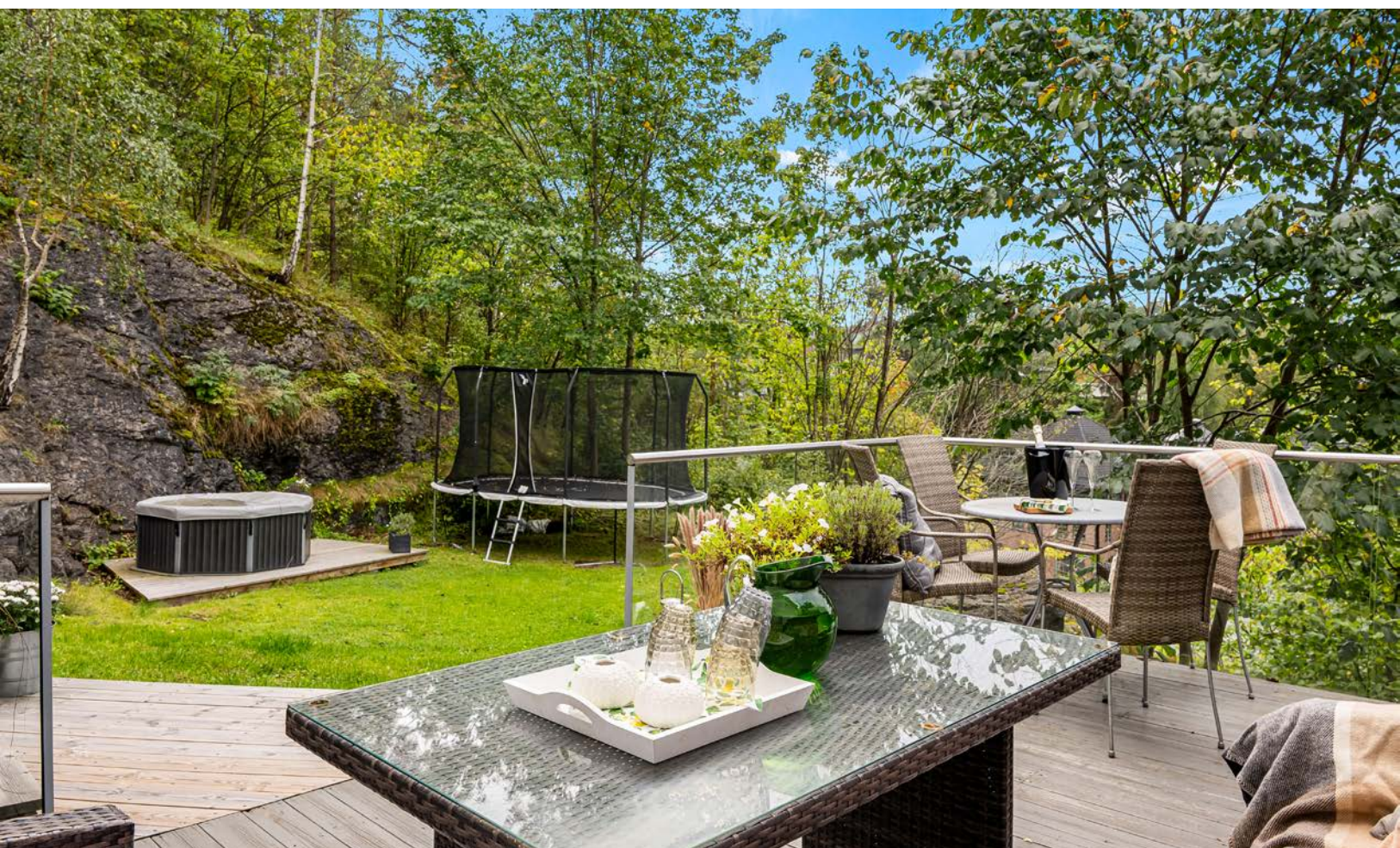
Salgsoppgavedato

18.01.2026



























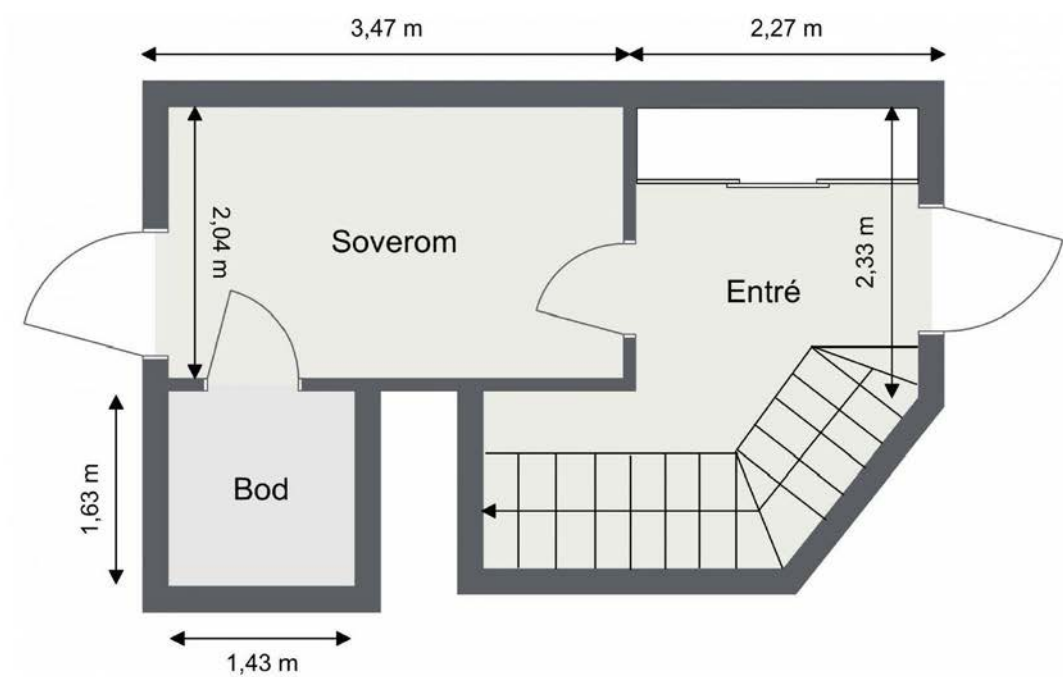










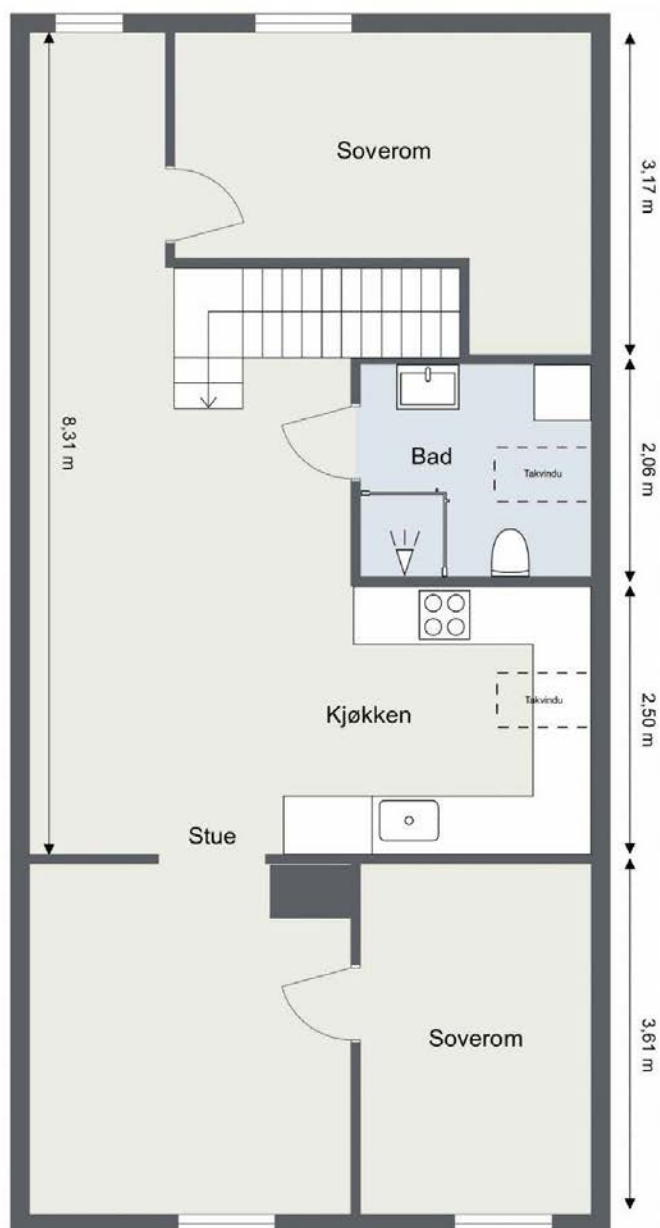


Selveierleilighet
Etasje 1

Jongsåsveien 50C, 1338 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

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



Selveierleilighet
Etasje 2

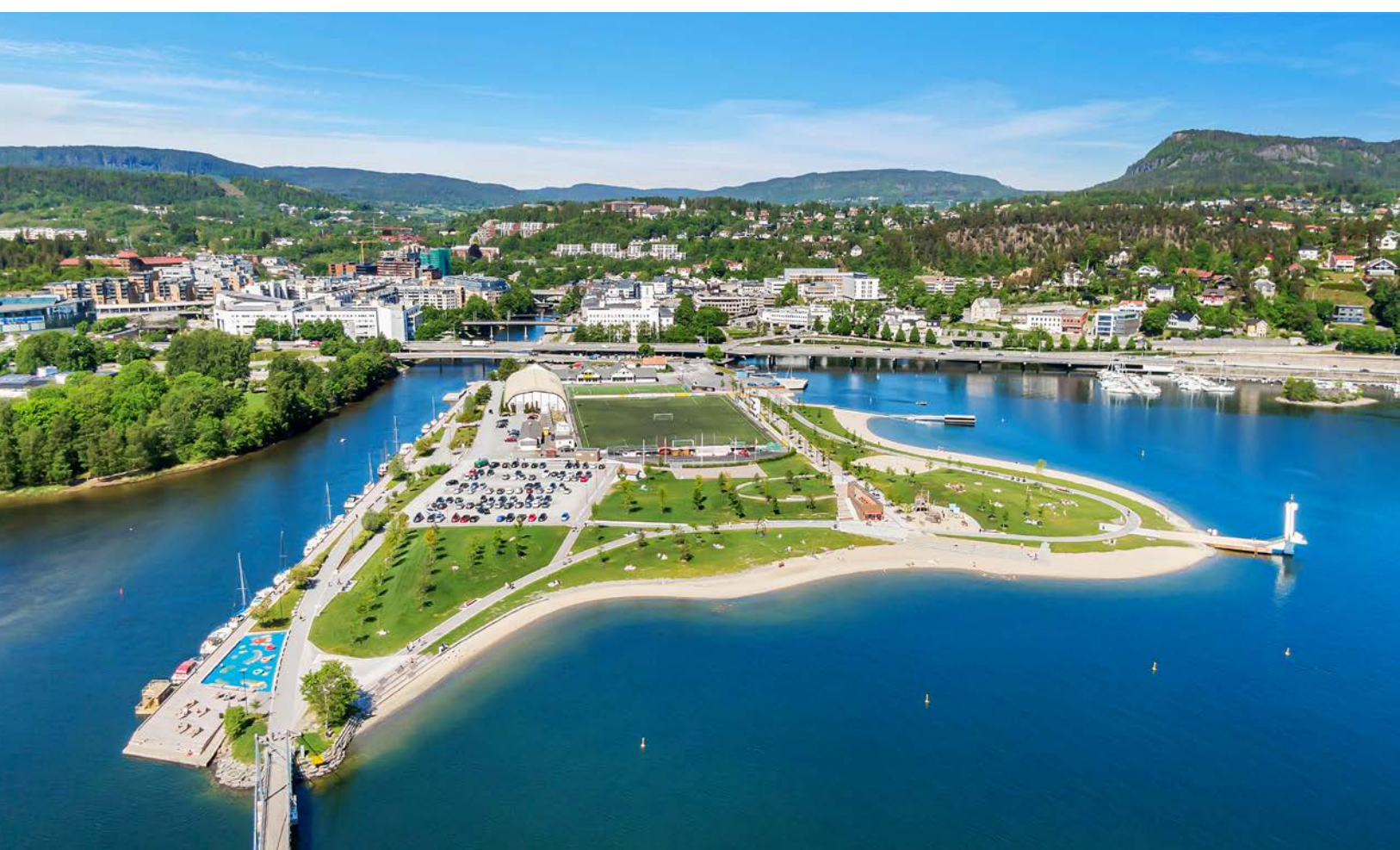
Jongsåsveien 50C, 1338 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

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







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

Stefan Axel Sköldmo

Boligen

Jongsåsveien 50C

1338 Sandvika

3201-50/39/0/5

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Takvinduet har merker etter fukt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ulike leverandører

Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing på badet - all dokumentasjon fra de ulike leverandørene ligger i boligmappa.

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

♦ Ja

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

Dette var før min tid, men har fått høre at alt ble oppgradert.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Fukt i vindusramme.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Powerpex

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått fortalt at arbeidet er gjort av Powerpex. Se beskrivelsen over

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?

♦ Ja

Litt fuktskader i takvinduene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det kan komme litt maur på våren. Men veldig lite.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har skiftet radiatorer til nye.

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?:** 2022

Firmanavn: Sandvika Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en sikring for strøm utvendig, til bad og terrasse

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**

Jeg satte inn en dør til baksiden og terrassen, samt bygget en trapp ut fra døren. Hva jeg fikk beskjed om fra kommunen var det ikke søknadspliktig å endre fra et vindu til en dør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Håndverk gutta

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn loftsluke, for å få tilgang til loftet. Loftet brukes for lagring.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jongsåsveien 50 C, 1338 SANDVIKA
 BÆRUM kommune
 # gnr. 50, bnr. 39, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1000

Referansenummer: NT4608

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS

Vår ref: Mikkel Degland



Bærum Takst og Eiendom

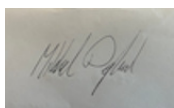
BMTF

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

Bærum Takst og Eiendom AS

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



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

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et estetisk særpreg, som er særskilt tiden huset er oppført tidlig 1900-tallet. Beliggenhet med nærhet til off.kom. og turområder. Baderom ble pusset opp 2020 med nytt rørapplegg på bad/kjøkken. 1-stavs eikparkett. Boligen går over 2. plan og er en del av et sameie.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på bad og i entré i følge eier.

ROMHØYDE:

Etasje 2: 1,14m - 2,52m

Etasje 1: 2,56m

Det registreres slitasje og knirk for gulvene, årsaken til knirk er undertegnede ikke kjent med. 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.

Takvinduene i boligen har behov for ytterligere vedlikehold og justeringer - utskifting av vinduene må påregnes på sikt grunnet alder. Øvrige vinduer i boligen med muggspor i ramme grunnet kondens - utskifting av vinduene må påregnes på sikt grunnet alder. Varmtvannsbereider er fra 2001 og har passert sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen går over 2 plan og er iht. boligsalgsrapport oppført i tre, med grunnmur vurdert til å være av naturstein med krypkjeller (ikke besiktiget), utvendig forsterket med betong. Samt grunnmur av leca på tilbygg. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning, samt deler med tømmer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og malt panel i himling. Gulv av parkett i begge etasjer. Flis i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier, innredet med flislagt gulv med fliser, og flislagte vegger. Vegghengt servantskap i slett utførelse, med innvendig hyller og speil. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne og spalte for avrenning til sluk. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin. Side by-side kjøleskap

med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i bod 1.etg.
Fordelerskap for vannrør plassert på bad 2.etg.
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1.484 kvm som tilhører sameiet. Tomten er opparbeidet og beplantet. Stor felles treterrasse på boligens vestsida. Gruset adkomst og gårdsplass. Noe naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke etablert tilfredstillende rekkverk for den nedre delen av innvendig trapp. Det er ikke satt opp håndløper for innvendig trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

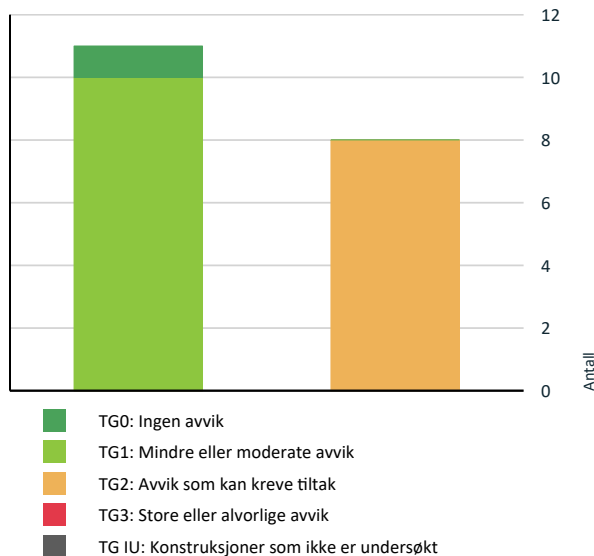
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg.

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

Bygningen er oppført i 1910, 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.

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.

Leiligheten ligger i et sameiet med småhusbebyggelse. Felleskostnader kan øke betraktelig ved utbedring av konstruksjoner som ligger under sameiets ansvarsområde. Bygningsdeler som ligger utenfor leiligheten og under sameiets ansvarsområde er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1910

Kommentar
Byggeår er satt som ca 1910

Standard

Boligen har et estetisk særpreg, som er særskilt tiden huset er oppført tidlig 1900-tallet. Beliggenhet med nærhet til off.kom. og turområder. Baderom ble pusset opp 2020 med nytt rørapplegg på bad og kjøkken. 1-stavs eikparkett fra 2020. Boligen går over 2. plan med avskjermet soverom i 1.etg. 2stk soverom i 2.etg. Bod i 1.etg. og lagring på kaldloft. Eiendommen ligger på en høyde, med lite innsyn og masse utsyn. Leiligheten disponerer terrasse med meget gode solforhold. Gangavst. til Sandvika storsenter, sentrum og Slependen togstasjon.

Vedlikehold

Takvinduene i boligen har behov for ytterligere vedlikehold og justeringer - utskiftning av vinduene må påregnes på sikt grunnet alder. Øvrige vinduer i boligen med muggsporer i ramme grunnet kondens - utskiftning av vinduene må påregnes på sikt grunnet alder. I følge eier er vinduer tilknyttet leiligheten sameiets vedlikeholdsansvar. Varmtvannsbereder er fra 2001 og har passert sin forventede levetid. Det registreres skjevheter og knirk for gulvene i leiligheten, som vil være normalt med tanke på alder for konstruksjonene.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, med ukjent produksjonsår. Vinduer mot terrasse med 3-lags isolerglass, merker med produksjonsår 2015. Takvindu med ukjent produksjonsår på bad og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Takvinduene har merker etter fukt i foring og på karm som er et tegn på manglende vedlikehold eller feilmontering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det anbefales at takvindu på bad og kjøkken justeres og utvendig beslag kontrolleres av en fagperson, da det registreres fuktmerker i karm. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

I følge eier er vinduene sameiets vedlikeholdsansvar.



TG 1 Dører

Balkongdør med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Entrédør i tre, med glassfelt fra ukjent år.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Flislagt gulv i entré og parkett i øvrige rom. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk for deler av gulvene i leiligheten i 2.etg. Observert ved trapp og mot soverom. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, skulle det utvikle seg bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer at gulvkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom avviket blir større.

1 TG 1 Innvendige trapper

Hvit tretrapp. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Andre rom med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom pusset opp i 2020 i følge eier, innredet med flislagt gulv med fliser, og flislagte vegger. Vegghengt servantskap i slett utførelse, med innvendig hyller og speil. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne og spalte for avrenning til sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling med takvindu.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler i følge eier. Det er ikke avdekket hulrom eller bom på overflatene.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med vannlås. Banemembran er dokumentert via Boligmappa.no

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Overflater med normal bruksslitasje.

Merk: Det registreres noe svelling på deler av servantinnredningen.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Kun ventiler mot stue via ventil, samt spalteventil i takvinduet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin. Side by-side kjøleskap med fryser.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres slitasje på skapinnredning og benkeplate utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltere blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk. Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap bygget inn i vegg på baderommet. Lokale stengeventiler i rørskapet som fungerer etter hensikten. Rørkursene er merket.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sprutdeksel i rørskap. Kun utvendig ramme har dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sprutdeksel eller dør til selve rørskapet, da skapet er plassert innenfor tettesjiktet i vegg. Ved en eventuell lekkasje fra vannrør i skapet, kan andre bygningsdeler bak membranen skades.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2020 til baderom og 2007 til kjøkkenet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler eller spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk, koblet med overløp til avløp. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer at varmtvannstanken kan kreve utskiftning grunnet alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på bad.

Sikringsskap med automatssikringer plassert i bod 1.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det foreligger ingen beskrivelse for total rehabilitering av det elektriske anlegget. Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2021 med beskrivelse : "ny installasjon på badet"
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2021 med beskrivelse : "opplegg av ny kurs for stikk terrasse. ekstra stikk 2.etg og tv stue."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger varsel om kontroll fra 2019. Ingen ytterligere informasjon er fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

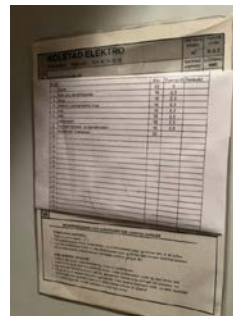
Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Merk:
- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.
- Det foreligger ingen samsvarserklæring for kjøkken fra 2007.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger. Det er registrerte avvik for rekkverk og rømningsvei i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rømningsvei fra 2. etasje er vurdert til ikke tilfredstillende grunnet forskriftskrav for rømning. Lysåpning i vinduer har ikke tilfredstillende størrelse.

Rekkverk for nedre del av innvendig trapp mangler og må etableres, da høyden fra øverste trinn er over 50cm fra gulv.

Utvendig trapp ned mot hagen mangler tilfredsstillende rekkverk i selve trappen, rekkverk må etableres.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

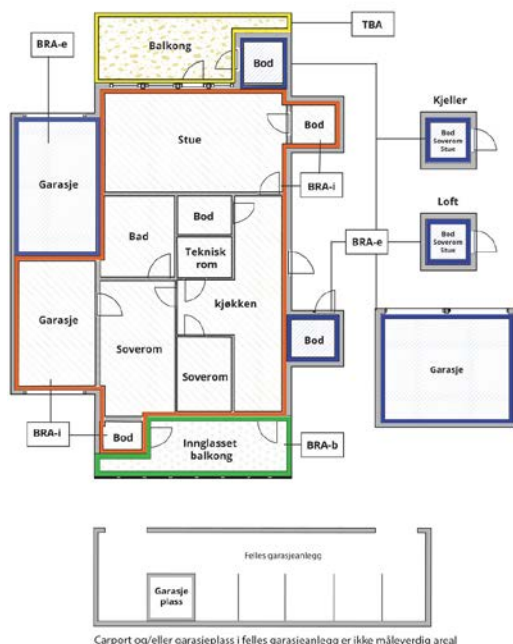
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	19			19			19
Etasje 2	58			58		12	70
SUM	77					12	89
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, bod		
Etasje 2	Bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I følge eier er det utført arbeid med montering av balkondør ut til hagen i 1.etg., samt satt inn en loftsluke med trapp opp til kaldloft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	39	0	5	1484 m ²	Ambita	Eiet
Adresse Jongsåsveien 50 C							
Hjemmelshaver Sköldmo Stefan Axel							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har et estetisk særpreg, som er særskilt siden huset er oppført(1910). En attraktiv beliggenhet med nærhet til off.kom. og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 04.04.2018(Kommuneplanens arealdel 2017-2035) avsatt til: Boligbebyggelse og bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Eiet tomt på 1.484 kvm som tilhører sameiet. Tomten er opparbeidet og beplantet. Stor felles treterrasse på boligens vestside. Gruset adkomst og gårdsplass. Noe naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL	02.02.2021	Beskrivelse: "Ny installasjon på badet."	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL	04.11.2021	Beskrivelse: "opplegg av ny kurs for stikk terrasse. ekstra stikk 2.etg og tv stue."	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring RØR	23.10.2020	Beskrivelse: "Overordnet VVS på bad og kjøkken tk1"	Gjennomgått		Nei
Faktura Banemembran	23.11.2020	Beskrivelse: "sveisemembran på baderom Jorngasveien 50c "	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jongsåsveien 50C
1338 SANDVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt**Telefon:** 917 14 855
E-post: marius.stormfelt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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