



aktiv.

Lilleruts vei 6, 1364 FORNEBU

**Lækker toppleilighet på Hundsund/  
Fornebu - stor solrik terrasse, 2  
p-plasser, 3 soverom og 2 bad -**



Advokat / Daglig leder

**Johan Orlin**

**Mobil** 920 97 800

**E-post** johan.orlin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Asker og Bærum**  
Gimle Ringeriksvei 37, 1318 Bekkestua

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 285 542,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 185 542,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 766,-  
**Selger:** Madinina AS

**Boligtype:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA/P-rom:** 98/94 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 13264 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** 41/935  
**Snr.** 109  
**Oppdragsnr.:** 1103230043

# Lækker toppleilighet på Hundsund/Fornebu - stor solrik terrasse, 2 p-plasser, 3 soverom og 2

Flott toppleilighet med stor og solrik terrasse med flott utsikt mot Kolsåstoppen i vest. Innholdsrik leilighet med meget god beliggenhet ved populære Hundsund. Inneholder stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang terrasse, 3 soverom og 2 bad. Heis og 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg. Sentral beliggenhet i forhold til buss og den fremtidige Fornebubanen, samt kort gange til Fornebu S kjøpesenter og badestrand i Koksabukta. Ellers lett tilgang til Storøya med fine turområder og badestrand. Kort avstand til skoler og barnehager. Området har et rikt tilbud av fritidsaktiviteter for store og små, slik som svømmehall, tennisbaner, fotballbaner, curlinghall mm.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 19 |
| Tilstandsrapport .....  | 44 |
| Nabolagsprofil .....    | 60 |
| Budskjema .....         | 70 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 94 m<sup>2</sup>

BRA: 98 m<sup>2</sup>

BTA: 106 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

6. etasje: 98 kvm Entrè, 2 bad, stue/kjøkken, 3 soverom, bod

Primærrom

6. etasje: 94 kvm Entrè, 2 bad, stue/kjøkken, 3 soverom

Sekundærrom

6. etasje: 4 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

13264 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med blant annet busker, asfalt, plen, trær, lekeplasser og parkeringsplasser m.m.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og idyllisk beliggenhet med kort gangavstand til stranden i Koksabukta og Fornebu senter. Det er et stille og fredelig område med store friarealer like utenfor døren.

Fra boligen er det kun 200 meter til vannet i Koksabukta, og Storøyas populære badestrand ligger også en kort gå- eller sykkel tur unna. Nansenparken ligger også et steinkast unna, en 200 mål stor park i sentrum av Fornebu. Kort vei til Snarøya tennisklubb og curlinghall, samt Hundsund grendesenter der man finner idrettsanlegg, svømmehall, barnehage og ungdomsskole. Storøya grendesenter tilbyr helsestasjon, barnehage og barneskole.

Kjøpesenteret Fornebu S ligger ca. 4 minutters gåtur unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, dagligvareforretning og hyggelige spisesteder.

God bussforbindelse til Bærum og Oslo fra holdeplassen Fornebu Vest. Fornebubanen er under utbygging, og vil gjøre denne leiligheten enda mer sentral.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består for det meste av leilighetsbygg, samt rekkehus og eneboliger.

#### **Bygningssakkyndig**

Jan-Petter Vie

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygning fundamentert med peler til fast grunn. yttervegger i betong/stål og treverk med plater på fasader, etasjeskillere i betong, heis, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt tekket med membran eller papp. Bolig med god standard fra byggeåret, men vannbåren gulvvarme, 2 fliselagte bad, med varmekabler, terrasse, kjøkken med hvitevarer m.m.

#### **Innhold**

Leiligheten inneholder: Entrè, 2 bad, stue/kjøkken, 3 soverom og èn bod.

I tillegg disponerer leiligheten 1 egen bod i 1. etasje på 5 m2 og to garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

#### **Standard**

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > sluk, membran, tettesjikt > bad 2: Det er udokumentert utførelse på membran.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > overflater: Det er slitasje og stedvis skader på parkettgulv. Det er slitasje og stedvis misfarging på overflater. Det er riss i vegg.

Innvendig > innvendige dører: Det er noe slitasje og mindre skader på dører.

Våtrom > sluk, membran, tettesjikt > bad: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Homnet; Full fart + Riks Tv Android boks + wifi@home premium

### **Parkering**

Parkering i felles garasjeanlegg, leiligheten disponerer 2 garasjeplasser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidig Forsikring

### **Polisenummer**

88347402

## **Energi**

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 969 050

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 7 088 580

**Formuesverdi sekundær år**  
2021

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer:

- Eiendomsforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- Lys/oppvarming av fellesarealer
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- Forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Hundsund Huseierforening

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 766

## Sameiet

**Sameienavn**

Hundsund 10 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

918126805

**Om sameiet**

Hundsund 10 Boligsameie

- Sameiet består av 152 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen

gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

- Styreleder er Tor Haga.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring, polisenummer 88347402.
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet har avtale med Homenet; Full fart + Riks Tv Android boks + wifi@home premium.
- Dugnad må påregnes.
- Sameiet har vaktmester.
- Fasaden skal være enhetlig, se bla. hjemmesiden vedr. markiser, Zipscreen og levegg.
- Selskapet hjemmeside er: [www.hundsund10.wordpress.com](http://www.hundsund10.wordpress.com)

Ordinært årsmøte 2023 ble avholdt digitalt 24.-27. april 2023.

Vedtak mv:

- Konstituering godkjent.
  - Årsrapport og årsregnskap godkjent.
  - Årets resultat på kr 614.079 (2021; overskudd kr 354 024) fremkommer i resultatregnskapet og overføres til egenkapital.
  - I budsjettet viser et underskudd på kr 59.000 etter finansinntekter på kr 60.000. Pga overskuddene i 2021 og 2022 er sameiets økonomiske situasjon robust, og det er styrets oppfatning at det er forsvarlig å budsjettere med et underskudd i 2023. Styret vil vurdere behovet for endringer i felleskostnaden i løpet av april / mai 2023.
  - Styrets godtgjørelse settes til kr. 335 500,-.
- 
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre, Prosjekt for indre område, PriOs forslag til beplantning av det indre området inne for en kostnadsramme på kr. 600 000,-.
1. Det etableres bøkhekk foran innganger i nr. 2-8. (bare på ene siden) Samt rundt terrassen til leilighet i nr 8. Vi ønsker å ramme inn sykkelstativer med bøk hekk for å skjerme sykkelstativene så godt som mulig og legge belegningssteiner i sykkelområdet.
  2. Storfylte fjernes i hele anlegget og erstattes med rododendron, syrinhortensia, goldfinger, kranstopp beholdes.
  3. Foran terrasser beholdes det som er bra og blir erstattet med bøkehekk, se skannede tegninger hvor det visers hva vi forslår og hva som blir fjernet. Bøkehekk skal etableres med dryppslange med høyde 90 cm.
  4. Det etableres heller ut fra leiligheter på bakkeplan for to og to leiligheter.
  5. Ved trappehuset ned til garasjehuset fjernes det som er der i dag, etablerer sti til søppelområde. Det rammes inn med gress og hekker på hver side og det blir en fin sitteplass med benk.
- 
- For å sikre garasje og dører slik at uønskede ikke har tilgang oppgangene 2, 4, 6 og 8 installeres det 4 stykker BFS SCP-111 nødåpnere på dørene fra garasjen til Lilleruts vei 2, 4, 6 og 8. iht tilbud fra Certego, kr. 15 000,-
  - Styret må undersøke mulige tiltak for å forhindre hekking på takene i sameiet. Hvis styret ikke rekker å få opp fugleskremsel, liner, duegitter eller gjøre andre tiltak, f.eks.

fjerning av gamle reir/kvist før hekkesesongen 2023, bør styret få på plass noen tiltak som reduserer/hindrer hekking i god tid før hekkesesongen starter i 2024.

- Endring av vedtektene §§ 3-5.
- Endring av husordensreglene §§ 2-6, 8, 11.
- Valg av tillitsvalgte.

#### Styrets arbeid 2022:

- Styret i Hundsund 10 Boligsameie har i løpet av 2022 gjennomført 17 styremøter. I tillegg har styreleder deltatt på styremøter i Hundsund Huseierforening.
- Det er installert OBOS-nøkkel (Unloc) på alle hoveddører med et tilfredsstillende resultat.
- Styret vedtok å inngå avtale om digitale infoskjermer i alle oppganger som skal erstatte oppslagstavlene. Det jobbes for å etablere dette i 2023.
- Styret innhentet i mars 2022 tilbud på PV-solcellepaneler på 3 av sameiets tak (hhv nr 2, 4 og 6). Å installere PV-solcelle paneler på nr 2, 4 og 6 vil totalt koste over en millioner kroner. En installasjon på tre tak (ca 240 paneler / 98 kWp) har en forventet årlig produksjon på ca 83.000 kWh. Produksjonen i sommer månedene ville i flere timer overstige sameiets behov, og dette vi sannsynligvis skje når prisen er lav. Anlegget ville heller ikke være berettiget til å motta støtte fra Enova eller andre. Styret besluttet derfor å avvente nye regler som også gjør det mulig å levere direkte til sameiets beboere og/eller bedre støtte ordninger for anlegg med flere boenheter.
- Gjennomsnittets vannforbruket i sameiet pr seksjon ligger vesentlig over Bærum kommunes gjennomsnitt forbruk pr boenhet. Styret har derfor sett på varmtvanns forbruket innad i Sameiet. Analysen viste at 17 av 152 leiligheter brukt 25% av alt varmt vannet i sameiet. Disse 17 seksjonene brukte like mye varmt vann som de 76 seksjonene som hadde lavest forbruk av varmt vann. Siden vi har eksakte forbruksdata på vannforbruket knyttet til varmt vann, besluttet styret å belaste hver seksjon for vann- og avløpsavgift i forbindelse med Techem sin avregning av varmt vann og gulvvarme . Vannforbruket i 2022 er 14,7% lavere enn i 2021, mens varmt vanns forbruket er redusert med 13,3% i forhold til 2021.
- Alle leiligheter fikk utlevert nye brannslukningsapparater høsten 2022. Brannslukningsapparatene er godkjent for 10 år.
- Alle oppganger fikk et nytt strøk med maling i løpet av høsten / vinteren 2022/23. I tillegg ble det montert kantlister på de fleste utsatte hjørner.
- Sommersesongen 2022 bød på mange klager på røyking. Styret har anmodet beboerne flere ganger om å ta hensyn. Det er spesielt utfordrende siden de fleste leilighetene har luftinntak fra balkongsiden, og dermed blir leilighetene/soverommene fylt med røyklukt. Loven sier dermed at det kan forbys røyking der hvor barn blir påvirket. Vedtektsendring ble vedtatt på årsmøtet 2023.
- Midlertidig bussoppstillingsplass i Snarøyveien ble likevel opprettet selv om det ble sendt inn sterke motforestillinger mot dette. Den midlertidige buss oppstillingsplassen skal fjernes i løpet av 2025.
- Det ble jobbet grundig med å innhente informasjon og tilbud fra ulike tilbydere av tv-

og internettløsninger. Gitt at mange i sameiet også ønsker tilgang til TV-kanaler besluttet styret å skifte fra Homenet/ RiksTV til Viken Fiber/Altibox, da disse hadde den beste løsningen. Sameiet har bundet seg for 3 år, dvs. frem til 31/3/2026.

Installasjon foregikk første kvartal 2023.

- Fornebubanen har vist seg å være vanskelig å få gehør hos ved klager på sprenging. De har imidlertid gått med på å dekke filterbytte og utvendig vask av Lilleruts vei nr 2, 4 og 6.

- Etter behandlingen i 2021 har problemene knyttet til skjegg- og sølvkre blitt redusert. Høsten 2022 fikk alle seksjonseiere tilbud om skjeggkrebehandling av Pelias til sterkt rabatterte pris. 20 seksjoner benyttet seg av tilbudet.

- Seksjon 141 og seksjon 142 søkte om sammenslåing. Styret vedtok dette forutsatt at grunnlaget for felleskostnader ikke ble endret, og at alle brannverntiltak ble opprettholdt.

- I løpet av 2022 kom det en forespørsel til styret om bytte av parkeringsplass fra beboere med spesielle behov. Forespørselen medførte et midlertidig bytte av 2 HCP-plass (nr 40 og 24) og en ordinær plass (nr 76). Styret takker de berørte seksjonseiere for en smidig prosess.

- Det skjer dessverre fortsatt at hunder/katter gjør ifra seg på sameiets felles uteområde, samt at hundeposer ikke blir kastet i restavfall, men på plenen. Hensatte ødelagte leker/sykler blir stående ute hele året, samt at det ofte blir stående ting i fellesarealer i kjelleren - som sameiet må bekoste bort kjøring av. Etter avstemming på fjorårets årsmøte ble det besluttet at vi ikke skulle sette opp forbudtskilt i sameiet. Det må kunne forventes at hver enkelt rydder opp etter seg og etterkommer husordensreglene.

### **Forkjøpsrett**

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6215

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 935, seksjonsnummer 109 i Bærum kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3024/41/935/109:

25.08.2011 - Dokumentnr: 671667 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:934

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2011 - Dokumentnr: 671686 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bærum Kommune Vann Og Avløp

Org.nr: 974 553 619

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om restriksjonsbelte

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2011 - Dokumentnr: 671845 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:13

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:924 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:931  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:933  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:934  
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:936  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2016 - Dokumentnr: 62653 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Bærum Kommune  
Org.nr: 935 478 715  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om restriksjonsbelte  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2016 - Dokumentnr: 104014 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Bærum Kommune  
Org.nr: 935 478 715  
Bestemmelse om vakuumsrør med kummer for avfallshåndtering.  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om renhold og vedlikehold av av installasjoner, avfallsrom og tekniske rom.  
Rett for kommunen til drift og vedlikehold av anlegget.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2016 - Dokumentnr: 1072571 - Erklæring/avtale  
Gang/sykkelveg felles gjennom området skal være åpen for allmenn ikke-motorisert ferdsel, samt kjøring av funksjonshemmede med spesiell tillatelse.  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2016 - Dokumentnr: 908132 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 109  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 97/12376

05.10.2016 - Dokumentnr: 908843 - Urådighet  
Rettighet hefter i: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:935 Snr:153  
Kan kun selges sammen med seksjon i gnr. 41 bnr. 935  
Kan ikke sletten uten etter samtykke fra Bærum kommune

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.  
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

10 900 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

#### Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

272 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 900 000,00))

285 542,- (Omkostninger totalt)

11 185 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 285 542

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Oppdragsansvarlig**

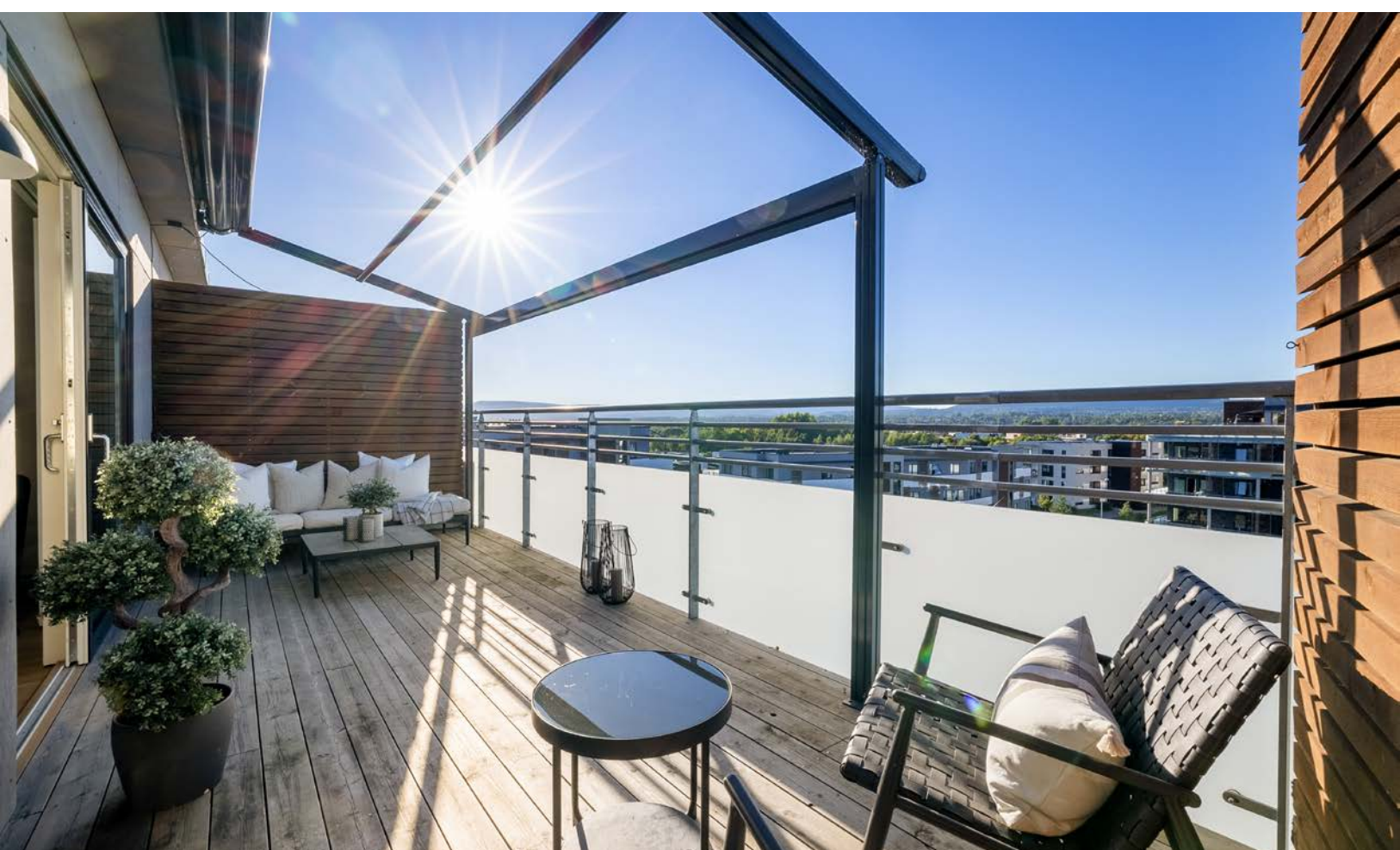
Johan Orlin  
Advokat / Daglig leder  
[johan.orlin@aktiv.no](mailto:johan.orlin@aktiv.no)  
Tlf: 920 97 800

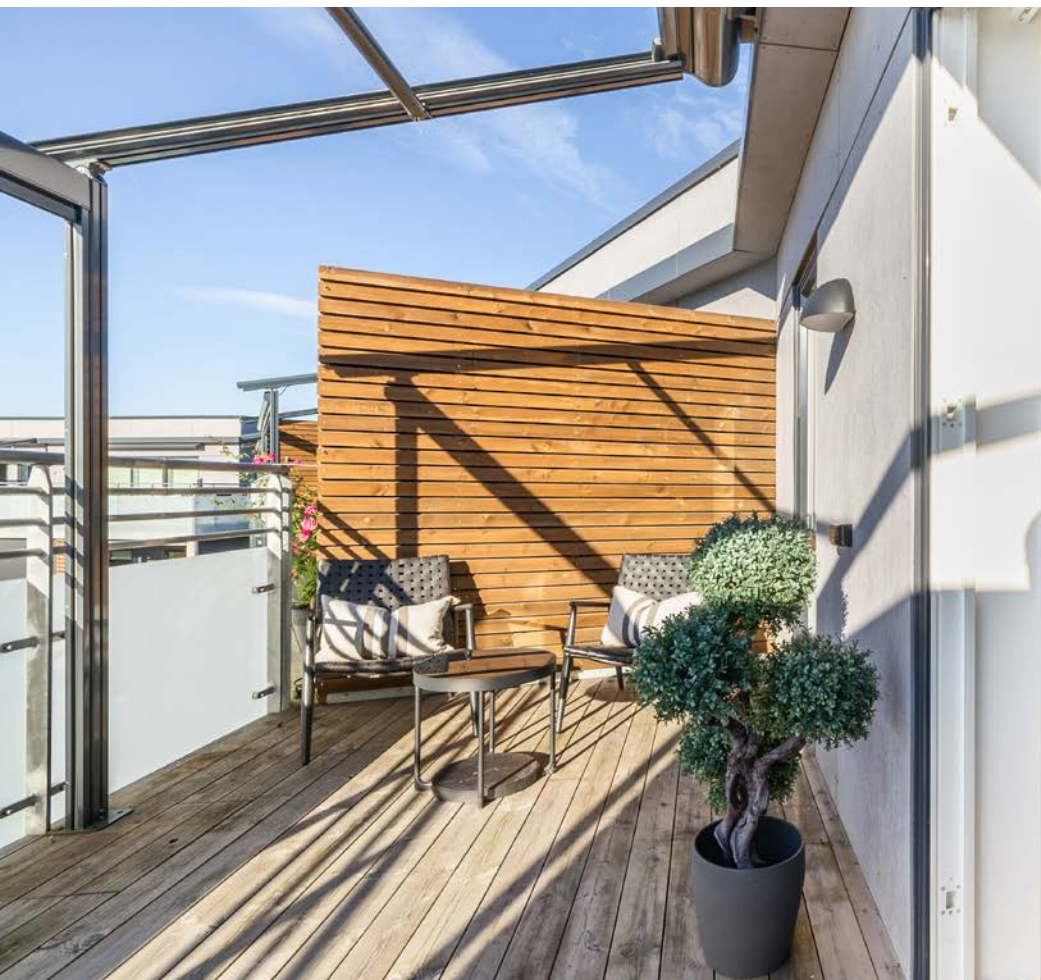
Orlin & Partners AS, Gimle Ringeriksvei 37  
1357 Bekkestua

#### **Salgsoppgavedato**

07.09.2023

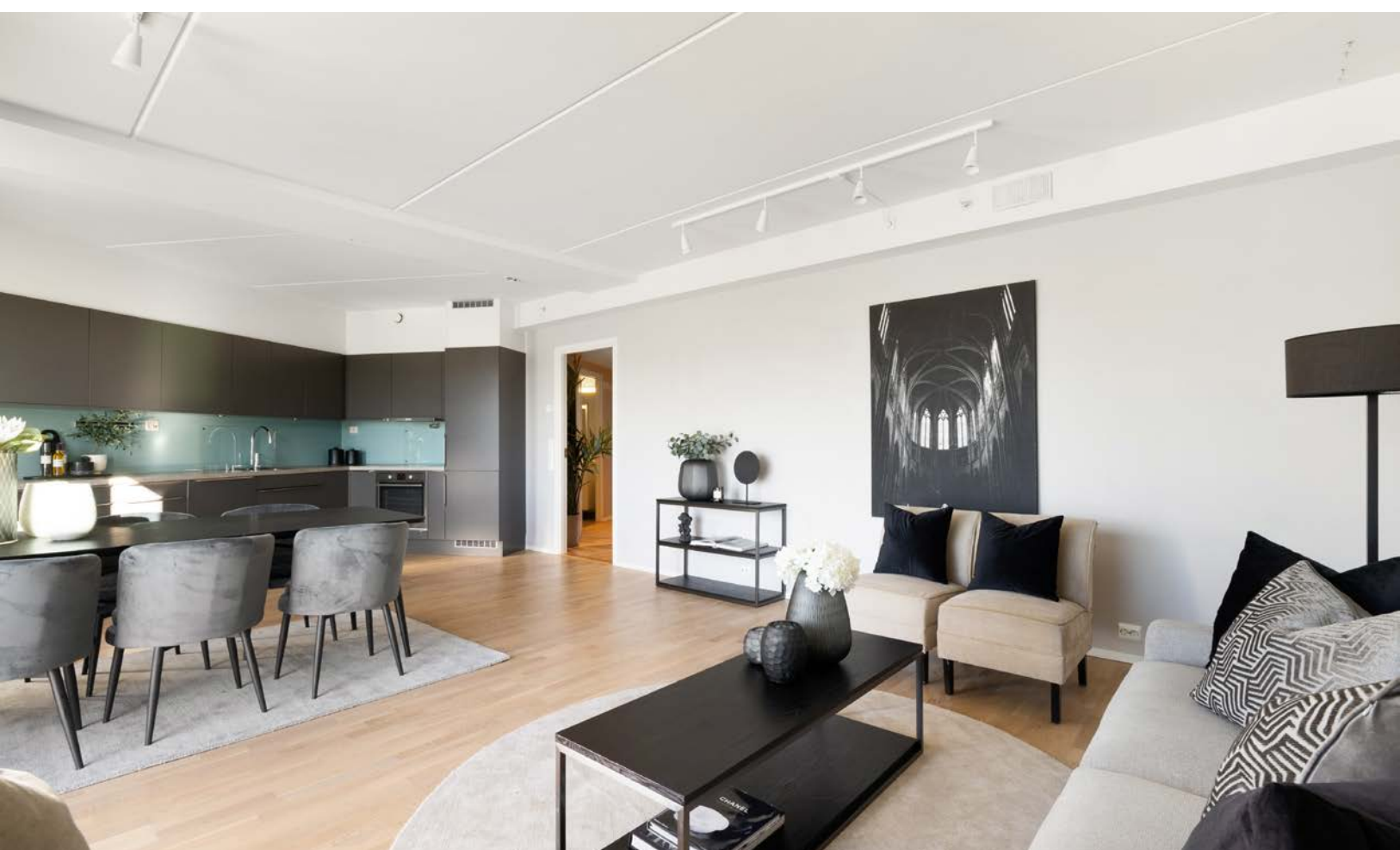
















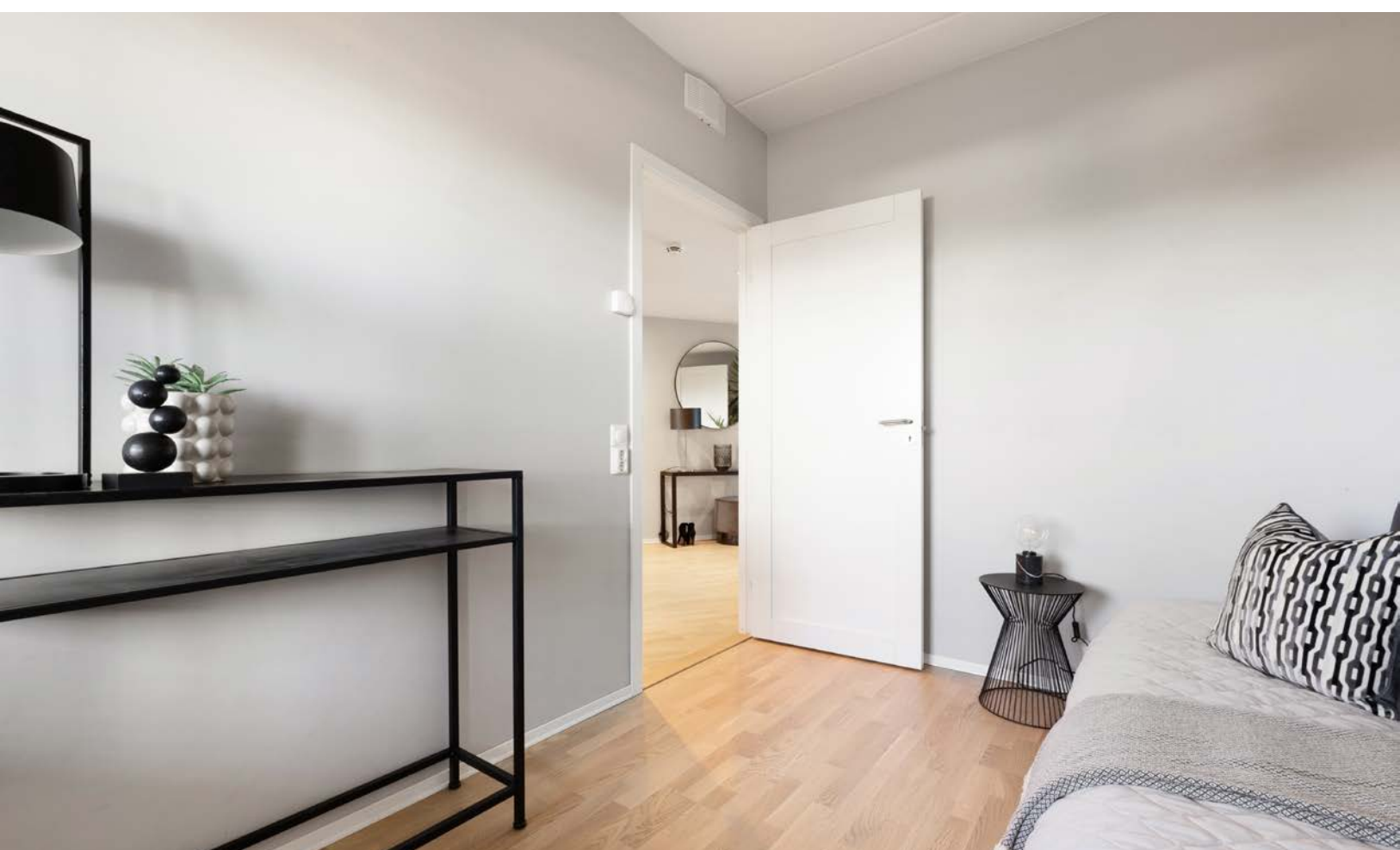




















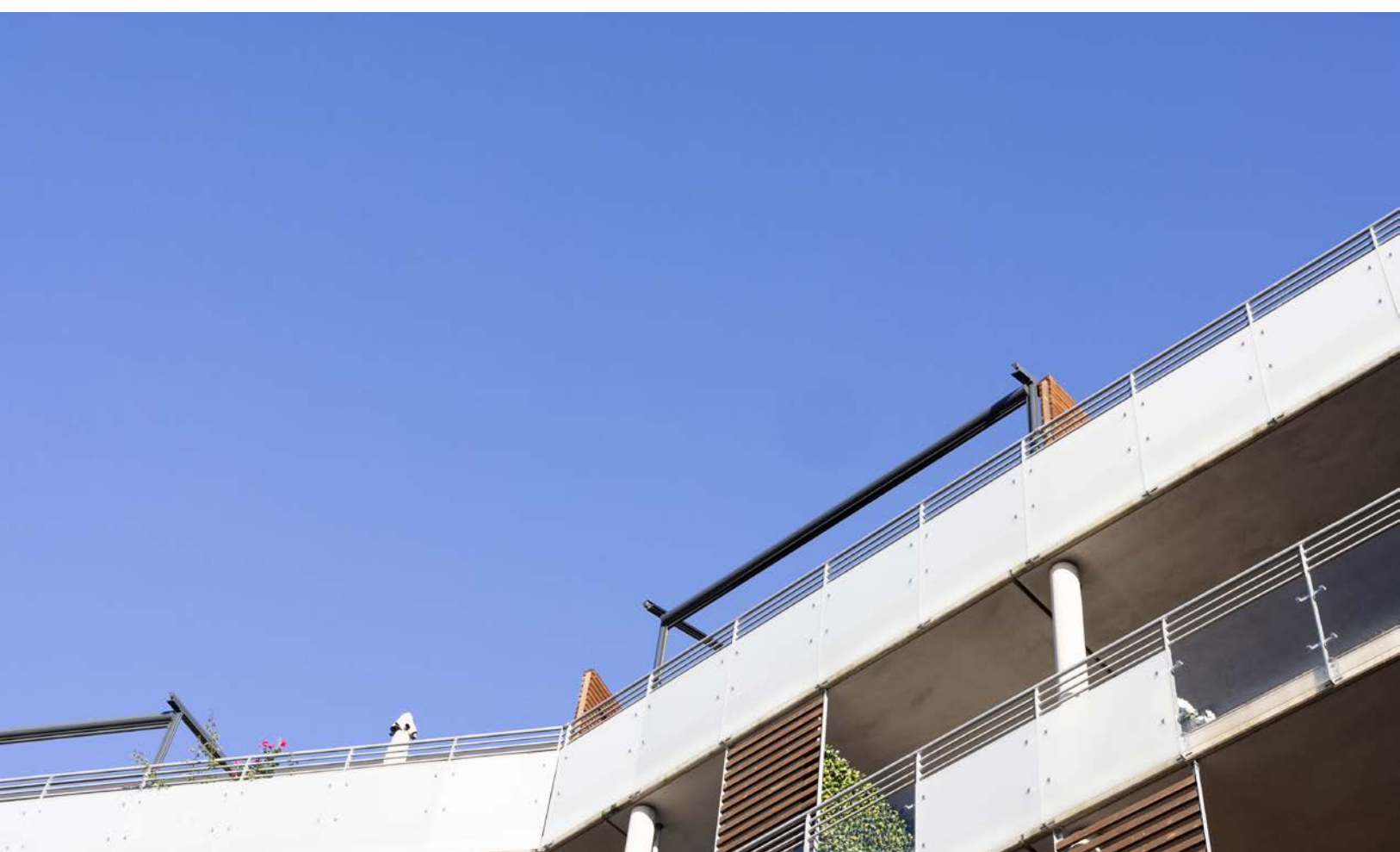






## 6. Etasje









# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Lilleruts vei 6, 1364 FORNEBU

📖 BÆRUM kommune

# gnr. 41, bnr. 935, snr. 109

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 98 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 11114-1679

Referansenummer: LE5086

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Gyldig rapport  
04.09.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med peler til fast grunn. yttervegger i betong/stål og treverk med plater på fasader, etasjeskillere i betong, heis, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt tekket med membran eller papp.

Bolig med god standard fra byggeåret, men vannbåren gulvvarme, 2 fliselagte bad, med varmekabler, terrasse, kjøkken med hvitevarer m.m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.  
Malt lyd/brannklassifisert ytterdør Skyvedør til terrasse med glass.  
Terrasse ut fra dtue/kjøkken med tregulv.  
Størrelse 16,5 m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malt flater og plater.  
Etasjeskillere med støpt dekke.  
Innvendige malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2  
Fliselagt baderom fra byggeåret med veggmontert wc, dusj og servant. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, membraner m.m.

### Bad

Fliselagt baderom fra byggeåret med veggmontert wc, dusj, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, membraner m.m.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i røropplegg i boligen.  
Det er avløpsrør i plast og støpejern i bygningen.  
Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Aggregat er plassert i bod.  
Det er vannbåren gulvvarme i de fleste rom i boligen.  
Det er el-anlegg fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.  
Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 6 Etasje                      | 98     | 94    | 4     |
| Sum                           | 98     | 94    | 4     |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

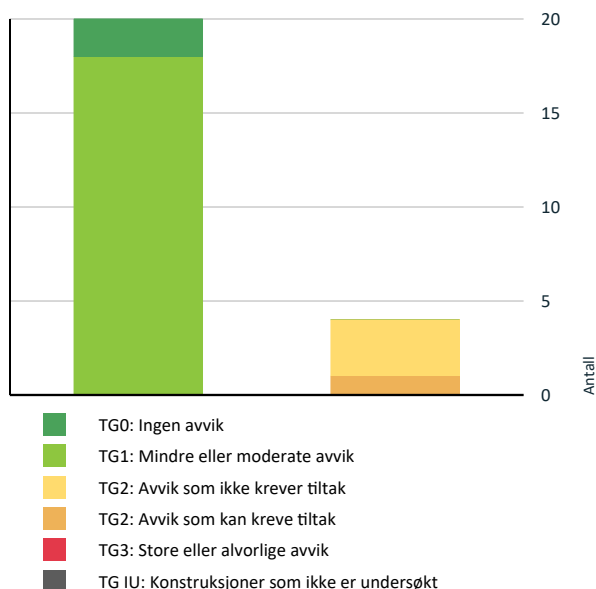
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

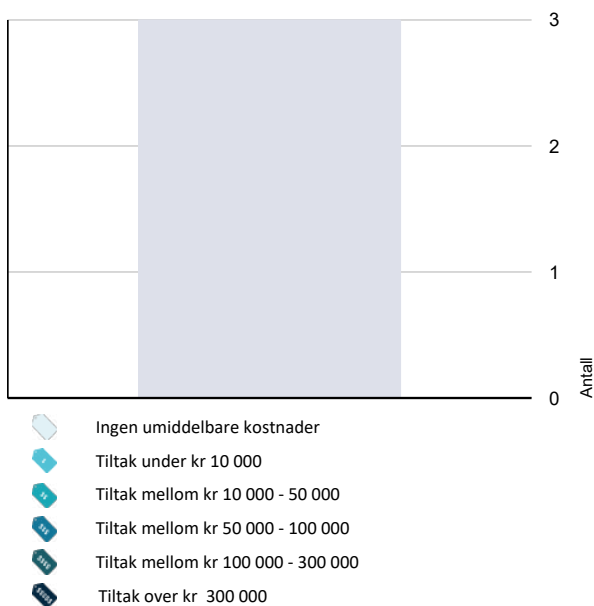
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er udokumentert utførelse på membran.

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje og stedvis skader på parkettgulv. Det er slitasje og stedvis misfarging på overflater. Det er riss i vegg.

##### ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe slitasje og mindre skader på dører.

##### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2017

### UTVENDIG

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

#### Dører

TG 1

Malt lyd/brannklassifisert ytterdør Skyvedør til terrasse med glass.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse ut fra dtue/kjøkken med tregulv. Størrelse 16,5 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

#### Overflater

TG 2

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malt flater og plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og stedvis skader på parkettgulv. Det er slitasje og stedvis misfarging på overflater. Det er riss i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere med støpt dekke.

#### Radon

TG 0

#### Innvendige dører

TG 2

Innvendige malte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje og mindre skader på dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### VÅTROM

#### 6 ETASJE > BAD

#### Generell

Fliselagt badrom fra byggeåret med veggmontert wc, dusj, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, membraner m.m.



#### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med fliser og plater i himling.

#### Overflater Gulv

TG 1

Fliselagt gulv med varmekabler.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket og det er dusjvegger i glass.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er rørgate og naboseksjon mot dusjsone på bad.

## 6 ETASJE > BAD 2

### Generell

Fliselagt baderom fra byggeåret med veggmontert wc, dusj og servant. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet med røropplegg, membraner m.m.



## Overflater vegger og himling

TG 1

Fliselagte vegger og plater i himling.

## Overflater Gulv

TG 1

Fliselagt gulv med varmekabler.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er udokumentert utførelse på membran.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket og det er dusjvegger i glass.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger og naboseksjon mot dusjsone på bad.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøl/frys.



#### Avtrekk

! TG 1

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

! TG 1

Det er vannrør av type rør i røropplegg i boligen.

#### Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør i plast og støpejern i bygningen.

#### Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Aggregat er plassert i bod.

#### Vannbåren varme

! TG 1

Det er vannbåren gulvvarme i de fleste rom i boligen.

#### Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja El-anlegget er fra 2017, samsvarserklæring foreligger.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## Branntekniske forhold



Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

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

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |          |                                                                    |                       |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                                | Sekundærareal (S-ROM) |
| 6 Etasje   | 98                            | 94        | 4        | Entré , Bad , Bad 2, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | Bod                   |
| <b>Sum</b> | <b>98</b>                     | <b>94</b> | <b>4</b> |                                                                    |                       |

### Kommentar

I tillegg: 1 egen bod i 1 etasje på 5 m2.  
2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 01.9.2023 | Jan-Petter Vie | Takstingeniør |
|           |                | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3024 BÆRUM           | 41   | 935  |      | 109  | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Lilleruts vei 6      |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Madinina AS          |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Fornebu.  
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.  
Det er gode lysforhold og flott utsikt i leiligheten.

### 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.

### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær, lekeplasser, parkeringsplasser m.m.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 9 700 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    |      |           | Finnes ikke | 0     | Nei     |
| Eier             |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

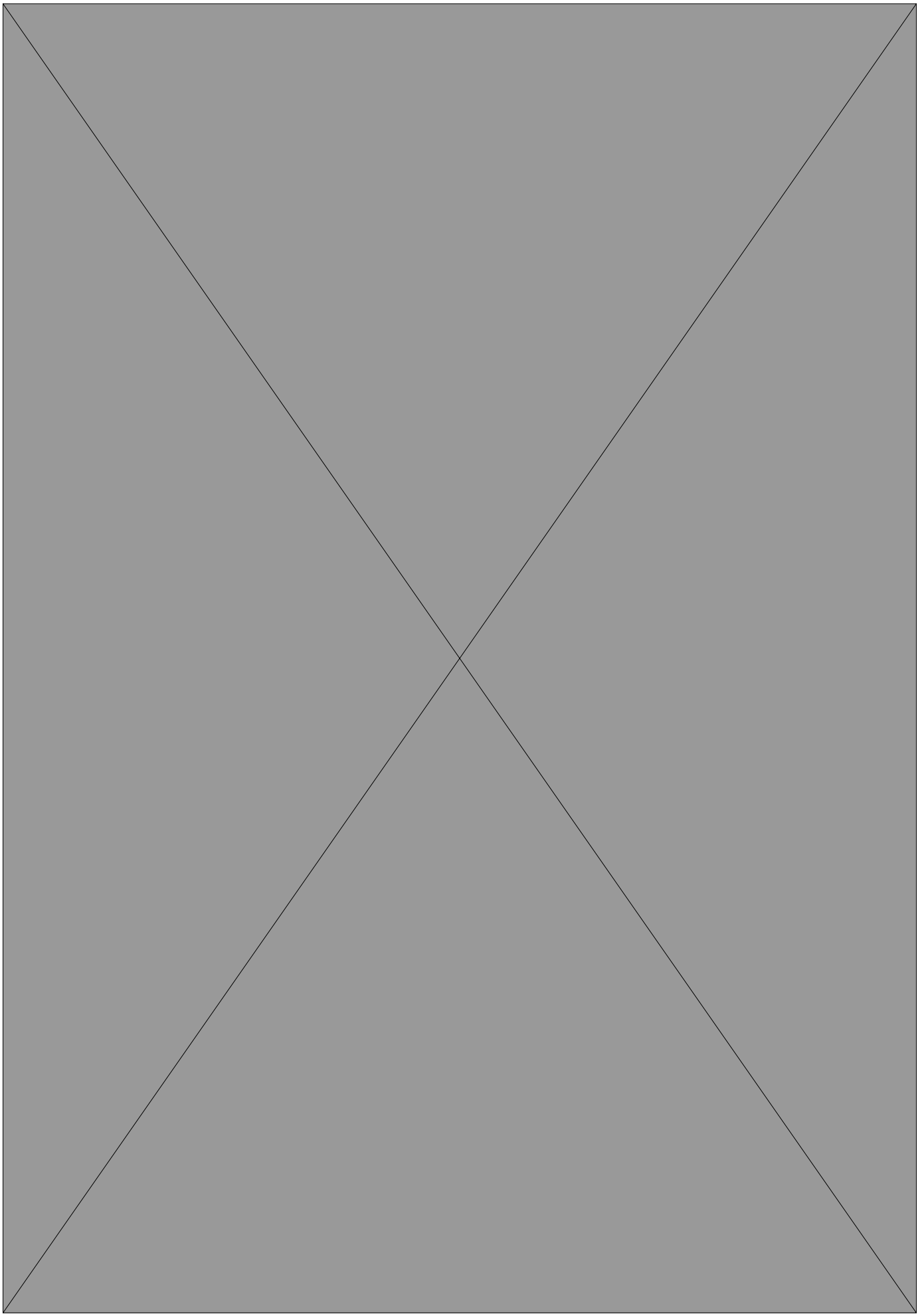
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

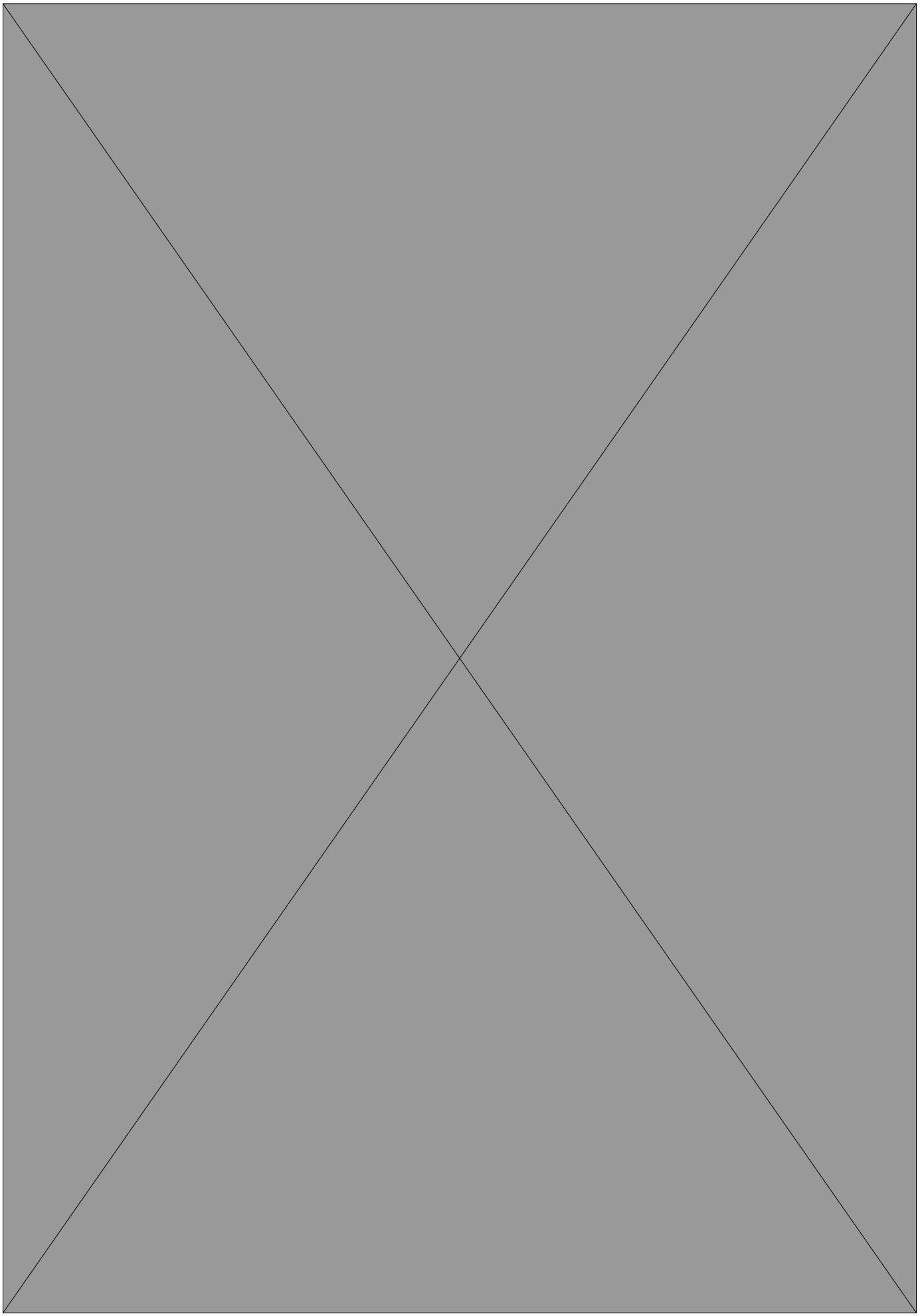
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

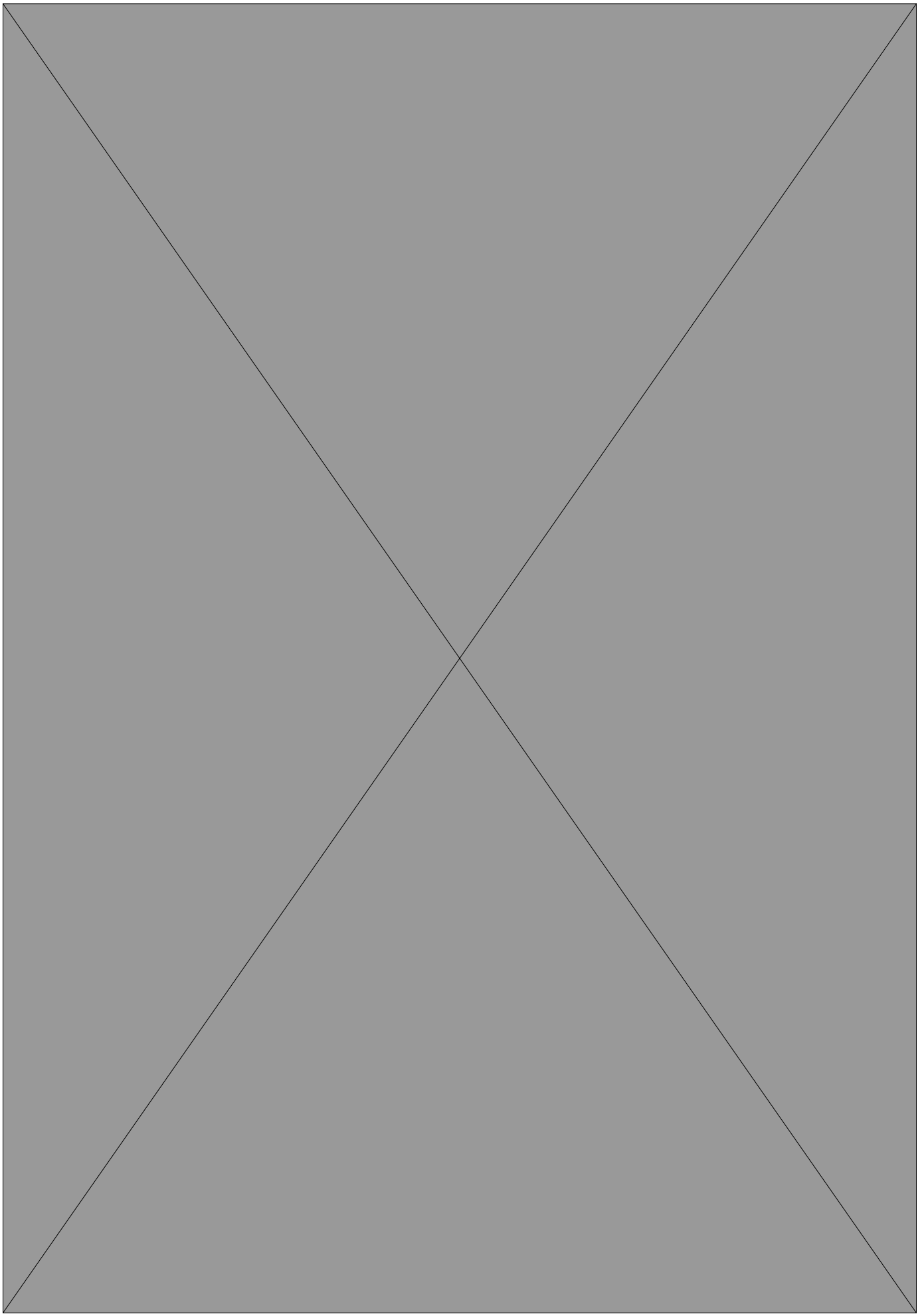
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE5086>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon









## 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lilleruts vei 6  
1364 FORNEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Johan Orlin**Oppdragsnummer:** 1103230043**Telefon:** 920 97 800  
**E-post:** johan.orlin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

07.09.2023

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre